

BYGGNADSPLANBESTÄMMELSER

TILLHÖRANDE FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR LÅNGVIKSMONS STATIONS-SAMHÄLLE I BJÖRNA SOCKEN OCH KOMMUN; VÄSTERNORRLANDS LÄN.

ALLMÄN BESTÄMMELSE.

För byggandet inom planområdet gäller, i den mån ej annat föreskrivits i nedanstående bestämmelser, föreskrifterna i 5 kap av 1959 års byggnadsstadga.

Observera att Byggnadsplan för Långviksmons samhälle omfattas av en ändring av detaljplan, som berör del av ursprungligt planområde. Denna handling ska därmed läsas tillsammans med planbeskrivningen för Ändring av detaljplan för Långviksmons samhälle, 2284K-P2024/2, som finns bifogad i detta dokument.

§ 1.

OMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1. Byggnadsmark.

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så provas lämpligt för handels- och hantverksändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Där så provas lämpligt må dock även kunna medgivas inredning av samlings-salar samt lokaler för hantverk.
- d) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad provas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål.
- e) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- g) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas som fordras för tillsyn och bevakning inom området.

h) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som erfordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Mom. 2. Specialområden.

- a) Med Jp betecknat område skall utgöra planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag för brännbara varor.
- b) Med Ra betecknat område får användas endast för fritidsändamål, bad, camping, idrott och dylikt.
- c) Med Rf betecknat område får användas endast för folkparksändamål och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Tb betecknat område får användas endast för motortrafik och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- f) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- g) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, badhus, båthus eller dylikt.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK.

Mom. 1. Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mom. 2. Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän kör- och gångtrafik.

Mom. 3. Med x betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik i tunnel under spårplanet.

§ 4.

FÖRBUD MOT UTFART.

I gräns mot väg betecknad med punktmarkering för utfart icke anordnas.

*skall med hänsyn till trafiksäkerheten
fästställe föras med stängsel, varvid ej får anordnas öppning --*

*punkter och punkt-
avskutade streck*

§ 5.

BYGGNADSSÄTT.

Å med B betecknat område skola huvudbyggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

§ 6.

ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.

Mom. 1. Å varje tomtplats vilken ingår i med B betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras och får högst en femtedel av tomtplatsen bebyggas.

Mom. 2. Å med J eller Jm betecknat område får icke mer än en tredjedel bebyggas.

§ 7.

VÄNINGSANTAL.

Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive en eller högst två våningar; [vindsinredning må därutöver medgivas av byggnadsnämnden.]

överflödig dubbel-

bestämmelse

§ 8.

HUSHÖJD.

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,6 och 7,6 meter.

Mom. 2. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.

§ 9.

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER.

I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Örnsköldsvik den 7 maj 1968.

Ulf Hårding
Distriktslantmätare.

DEN 28 OKT 1968 § 65 BLEV DETTA FÖRSLAG TILL
BYGGNADSPÅN, ANTAGET AV BJÖRNS KOMMUNALFULL-
MÄKTIGE.

BESTYRKES I TJÄNSTEN

Är för länstyrelsens resolution *Anders Ericsson*
Björns III G 2-V 8-65
Är för länstyrelsens resolution
På tjänstens vägnar

Gerda Jönsson

B E S K R I V N I N G

ÖVER BYGGNADSPLAN Å LÅNGVIKSNONS STATIONSSAMHÄLLE I BJÖRNA
SOCKEN OCH KOMMUN; VÄSTERNORRLANDS LÄN.

Kamerala förhållanden.

Långviksmon består av avsöndrad mark från Långviken nr 1, nuvarande Långvikens by, från mitten av 1800-talet. Avsöndringarna bildade ett från byn skilt skifteslag med en totalareal av 1050 ha som var föremål för laga skifte fastställt den 29 maj 1868. I delningshandlingarna benämnes skifteslaget Långviksmon. I jordregistret är de inom Långviksmon belägna fastigheterna upptagna under Långviken nr 1.

Byggnadsplaneområdet omfattar till största delen mark från Långviksmons skifteslag och till en mindre del mark från Långvikens by.

Vid tiden för laga skiftet fanns inom Långviksmon fem fastigheter, samtliga jordbruk.

Befintlig bebyggelse

Efter järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet tillkom en del bostadsfastigheter för järnvägens personal, för affärsändamål och dylikt. Efter år 1950 har byggnadsbeståndet mer än fördubblats. Detta sammanhänger med utveckling av ortens industri och även det förhållandet att vägförvaltningens vägg garage byggdes i orten i mitten av 1950-talet. I vägförvaltningen anställda som bor inom samhället uppgår till 10 å 15 stycken. Aktiebolaget Nordbetong byggde år 1957 en större fabrik för betongindustri, som utnyttjar de stora grustillgångarna i orten. Fabriken tillverkar vägg-element samt stolp- och takkonstruktioner för industrier, skolor och dylikt. Industrin sysselsätter för närvarande 100 man och beräknar vid en fortsatt expansion utöka arbetsstyrkan till 125 man. I fabriken arbetar många som bor i bygden omkring samhället. Avståndet mellan arbetsplats och bostad kan uppgå till 1 å 2 mil. En viss inflyttning torde man få räkna med av de i fabriken sysselsatta.

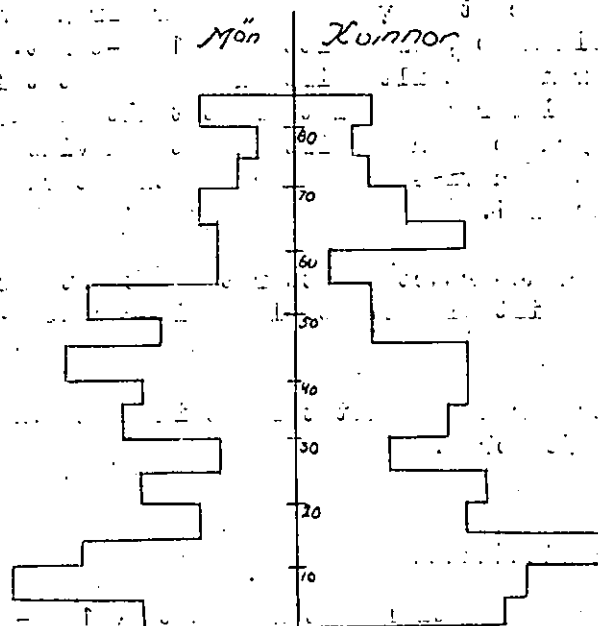
I norra delen av samhället finns på fastigheten 1:129 en mekanisk verkstad för tillverkning av bl.a. oljetankar och värmeelement som för närvarande sysselsätter 13 man och där en fördubbling av arbetsstyrkan beräknas komma till stånd inom nära förestående tid.

I samma del av samhället finnes en snickerifabrik på 1:131 som för närvarande sysselsätter 5 man, där även en fördubbling av arbetsstyrkan beräknas komma till stånd. På 1:224 och 1:223 finns två betongindustrier som tillverkar cementrör och cementtegel, vilka för närvarande sysselsätter 15 man och där även en viss utökning av arbetsstyrkan beräknas ske.

Förestående uppgift om antalet anställda och väntad utveckling hänför sig till år 1967.

Antalet innevånare, yrken, sysselsättning.

År 1960 fanns inom stationssamhället 244 invånare, fördelade på 81 hushåll. Ålderklass- könsfördelning framgår närmare av nedanstående diagram:



Fördelning på skilda yrken var följande:

	Män	Kvinnor	Summa	Procent
Jordbruk	12	1	13	17
Industri och hantverk	25	-	25	32
Samfärdsel	11	-	11	14
Handel	7	-	7	9
Allmän tjänst, fria yrken	13	7	20	25
Husligt arbete	-	2	2	3
Summa	68	10	78	100

Jordbruk i byggnadsplanen.

En inventering av jordbruksbebyggelsen inom planområdet gjordes i början av 1960-talet och redovisats på en översiktskarta som bifogas denna beskrivning, se bil. A. Antalet jordbruk uppgick till nio och den sammanlagda åkerarealen som brukades till dessa till 42 ha. Sedan denna inventering gjorts har flera av jordbruken upphört som självständiga jordbruksföretag exempelvis 1:2, 1:24 och 1:62, och det torde vara en tidsfråga innan samtliga jordbruk läggs ner inom tätorten, om utvecklingen fortsätter som hittills.

Väntad utveckling.

Att göra några bestämda uttalanden om samhällets utveckling är naturligtvis vanskligt. Det kan konstateras att tätorten har ett gott läge

- vid norra stambanan och i anslutning till det allmänna vägnätet. Stora grustillgångar finns i trakten, som utnyttjas av betongindustriföretag. Väggaragets lokalisering till platsen gav ett ganska kraftigt utslag i byggnadsverksamheten. Aktiebolaget Nordbetongs industriföretag, som enligt ovan för närvarande sysselsätter ett hundratal man, har ännu icke lett till någon nämnvärd ökning av bostadsbebyggelsen, då huvuddelen av de anställda bor utanför tätorten. Här får man dock räkna med att behov av bostäder inom planområdet skall komma att göra sig gällande.

Med hänsyn till nu nämnda förhållanden, tätortens läge i förhållande till kommunens övriga bebyggelse och utvecklingen i de mindre tätorterna över huvud taget torde man böra räkna med allra högst en fördubbling av invånarantalet under de närmaste 10-15 åren det vill säga från nuvarande 250 till högst 500 personer år 1975.

Vatten och avlopp.

Grundvattentäkten ligger inom Långvikens by i närheten av sjön Långvattnet cirka 2 km norr om samhället. Därifrån leds vattnet till en pumpstation på fastigheten Långviken 1:192 omedelbart nordost om planområdet och vidare till ett vattentorn beläget på fastigheten Långviken 1:193 i planområdets nordöstra del.

Avloppsvattnet renas i en slamlagunanläggning vid Storsjön omedelbart sydväst om planområdet.

Ledningsnätet har anlagts i olika etapper sedan år 1955 och har kostat cirka 1 miljon kronor. En översiktskarta över va-nätet har bifogats denna redögörelse, se bil. B. Därav framgår att den befintliga bebyggelsen är försörjd med vatten och avlopp. Samråd om ledningsnätets utformning har ägt rum mellan planförfattaren, länsarkitekten, länsingenjören och projekteringsfirman så att överensstämmelse föreligger mellan ledningsnät och byggnadsplan. För området väster om stambanan har någon utbyggnad av ledningsnätet ännu icke ägt rum.

Grundförhållanden.

Grunden utgöres inom hela planområdet av sand- och grusjord av varierande djup och kornstorlek. Som regel är jorden icke tjälfarlig utan mycket gynnsam för grundgrävning samt hus och vägbyggnad. På flera byggnadsplatser har t.ex. grus från grunden haft sådan kornstorlek och renhet att det direkt kunnat användas till betonggjutning eller till putsbruk vid byggena.

Berg i dagen förekommer icke annat än i områdets norra del inom fastigheten Långviken 1:39. Sondborrning inom de närbelägna delarna av planområdet har visat, att berget har ringa utbredning.

Allmänna vägar inom planområdet.

Inom planområdet finnes två allmänna vägar, nämligen nr 1082

Sideå by - Långviksmons hållplats, och nr 1084 Hemling - Långviksmon - Flärke. Dessa vägar håller för närvarande en körbanebredd av ungefär fem meter och totalbredd av ungefär 10 meter. Från vägförvaltningen uppgavs under planarbetets tidigare skede att någon ombyggnad av vägarna icke var aktuell. Vid sammanträffande i Härnösand den 1 februari 1962 med vägdirektören framfördes från vägförvaltningen önskemål om att allmänna vägarna i planen reserverades med 18 meters bredd. Under år 1966 har vägförvaltningen utfört undersökning om ändrad sträckning av de allmänna vägarna i samhället. De sträckningar som härvid framkommit har upptagits på planförslaget.

Enskilda vägar.

På grund av den gynnsamma jordmånen är kostnaderna små för bygandet av vägar inom planområdet. Genom fastighetsägarnas egna åtgärder har vägbyggnad skett i stor utsträckning. Vägbredderna har i planen upptagits till 10 å 12,5 meter och denna bredd medger 4 respektive 6,5 meters körbanor och öppna diken.

Ehuru anläggandet av de enskilda vägarna hittills kunnat ske utan större svårigheter, torde vid den fortsatta utbyggnaden av tätorten vägförening böra bildas. Vägförening behövs för att samordna underhållet och för att lösa eventuella markfrågor m.m.

Övriga vägfrågor.

Som förbindelse mellan bostadsområdena på båda sidor om stambanan har i planen beräknats, att en gångtunnel skulle kunna anläggas under järnvägen. Plats härför har redovisats. Enligt uppgift från SJ skulle en gångtunnel på denna plats dra en kostnad av ungefär 200.000 kronor.

Länsstyrelsens beslut om byggnadsplan, avgränsningsfråga.

Länsstyrelsens beslut om upprättandet av byggnadsplan utfärdades den 12 maj 1953, varvid även gränserna för byggnadsplaneområdet bestämdes. Området innefattade den huvudsakliga bebyggelsen i orten. Det av länsstyrelsen beslutade byggnadsplaneområdet finns närmare angivet å översiktskartan, bil. B.

Den nu upprättade byggnadsplanen omfattar ett större område än det i länsstyrelsens resolution angivna området. Detta sammanhänger med att byggnadsverksamheten varit livligare och utvecklingen gått snabbare än man kunde förutse vid beslutet. Allmänt kan sägas om planområdets avgränsning att denna betingats bland annat av markens lutningsförhållanden. Öster om planområdet sluttar marken åt öster vilket omöjliggör anslutning till va-nätet. Utvidgning av samhället har beräknats få ske på västra sidan om stambanan i slutningen mot Storsjön, vilket område kan anslutas till befintlig va-anläggning. Denna del ligger i naturlig anslutning till den befintliga bebyggelsen, och en ytterligare förlängning av samhället, som redan nu har en långsmal form på östra sidan om stambanan, kan undvikas. Samråd i frågan har ägt rum med markägarna, de kommunala myndigheterna,

länsarkitekten, överlantmätaren och distriktsingenjören.

Ytterligare en avgränsningsfråga har avgjorts genom samråd, nämligen gränsen mellan den del av planområdet, som skall användas för betongindustrin - bland annat som grustag - och den del som skall användas för bostadsändamål. Denna fråga har avgjorts vid sammanträffande den 6 maj 1958 på platsen mellan ägaren av Långviken 1:26, kommunens representanter, överlantmätaren, länsarkitekten, landsantikvarien samt planförfattaren.

Grundkartan har kompletterats med avseende på fastighetsindelning fram till den 31/12 1967 och bebyggelse fram till sommaren 1967.

Planförslaget.

Utöver vad som ovan framhållits om bakgrunden till byggnadsplanen med mera må antecknas följande.

Planområdets utbyggnad sammanhänger med utvecklingen av ortens industri. I planförslaget medges bebyggelse på ett 60-tal bostadstomter med huvudsakligen fristående enfamiljshus såsom den för orten naturliga bostadsformen. Detta räcker till en fördubbling av det nuvarande bostadsbeståndet och följaktligen även invånarantalet (nuvarande siffra cirka 250). Längre finns icke anledning att sikta inom tid som rimligtvis kan överblickas.

I planförslaget har upptagits områden för allmän bebyggelse för va-anläggningar, för telestation och för pensionärshem. Dessa områden har redan tagits i anspråk för sina olika ändamål. Dessutom har i planens centrala del reserverats ett A-område på mark av Långviken 1:2, avsett för exempelvis småskola, barndaghem o.d.

För närvarande finns idrottsplan i områdets norra del på fastigheten 1:130 och ishockeyplan i den kraftiga svacka i terrängen, som ligger väster om folketshusföreningens fastighet 1:133. I planförslaget har beräknats att ett område väster om stambanan skall användas för idrotts- och annan fritidsverksamhet. Dit skulle fotbollsplan och ishockeyplan flyttas och där kan tennisbana, campingplats, båthamn m.m. anordnas. Anläggningen skulle ha ett förnämligt läge i sluttningen mot Storsjön och får anses vara av stor betydelse för ortsbarnas trivsel.

Samråd.

Planförslaget har under tiden november 1967 - januari 1968 varit föremål för förhandsgranskning hos byggnadsnämnden i Björna kommun, landsantikvarien, länsarkitekten, länsingenjören, länsläkaren, vägförvaltningen och överlantmätaren i länet. Dessutom har kontakt tagits med SJ om vissa frågor som rör korsningar med järnvägen, samt med statens vattenfallsverk, Umeå, om frågor som sammanhänger med högspänningsledningar och planområdets försörjning med elkraft. Från länsmyndigheterna inkomna skriftliga yttranden har bifogats denna beskrivning, se bil. C.

De synpunkter som framkommit genom nu nämnda samråd har dels gällt

detaljer utan inverkan på planens huvuddrag, vilka rättats och justerats, dels i ett par avseenden gällt frågor som ger anledning till särskilda överväganden.

Länsarkitekten och vägförvaltningen har ifrågasatt om icke bostadsområdet mellan Storsjön och nya sträckningen av allmänna vägen till Hemling på västra sidan om järnvägen borde utgå eller i varje fall bebyggas i sista hand (vägförvaltningen). Länsarkitekten har dessutom föreslagit viss omarbetning av planförslaget i dess sydligaste del för att minska antalet utsläpp på allmän väg och för att bereda ökat utrymme åt tillfartsvägen österut mot Nordbetongs industri på Långviken 1:242.

Vid genomgång av planen med representanter för kommunalkontor och byggnadsnämnd den 22/1 1968 har från kommunens sida uttalats, att kvarteret mellan Hemlingvägen och sjön såsom det kanske mest attraktiva bostadsområdet borde få behållas som sådant, men att kommunen ämnade medge bebyggelse endast i speciella fall, varjämte kommunen ämnade genom va-änläggning och markinköp bestämma tidpunkten för exploateringen. Länsarkitektens synpunkter på omarbetning av planförslaget inom den sydligaste delen gav anledning till att den i planen föreslagna tillfartsvägen till industriområdet breddades. Någon ytterligare omarbetning av planförslaget i denna del ansågs icke kunna utföras, då detta skulle medföra svårt intrång på flera nybyggda eller eljest värdefulla bostadsfastigheter. Beträffande tillfarten till Nordbetongs industriområde antecknades i detta sammanhang att utlastningen av fabriksprodukter skedde i fabriksbyggnadens norra del. Trots att fabriken funnits i 10 år hade någon annan tillfart icke anordnats. Skulle det visa sig att den nuvarande och den i planen nu föreslagna tillfarten bleve otillräckliga torde möjlighet finnas att ordna tillfartsväg antingen norr ifrån eller söder ifrån utan att kollidera med planens bostadsområden.

I norra delen av planområdet har i enlighet med länsarkitektens förslag upptagits ett mindre antal tomter för Bj-bebyggelse, det vill säga område för såväl bostads- som småindustribebyggelse. Det kunde antas att detta område som låg i norrsluttning i planområdets utkant icke skulle bli eftertraktat för ren bostadsbebyggelse. Det kunde å andra sidan vara lämpligt att inom småindustriområdet fanns tillgång till mark för sådan bostadsbebyggelse som hade direkt anknytning till småindustrin.

Örnsköldsvik den 7 maj 1968.

Upprättad
Distriktslantmätare.

DEN 28 OKT. 1968 §65 BLEV DETTA FÖRSLAG TILL
BYGGNADSPLAN ANTAGET AV BJÖRNE KOMMUNALFULL-
MÄKTIGE.

Villhör länsstyrelsens resolution *1968*

Ärendet III G 1-58-65
Härnäsand i landskansliet den 10.11.68

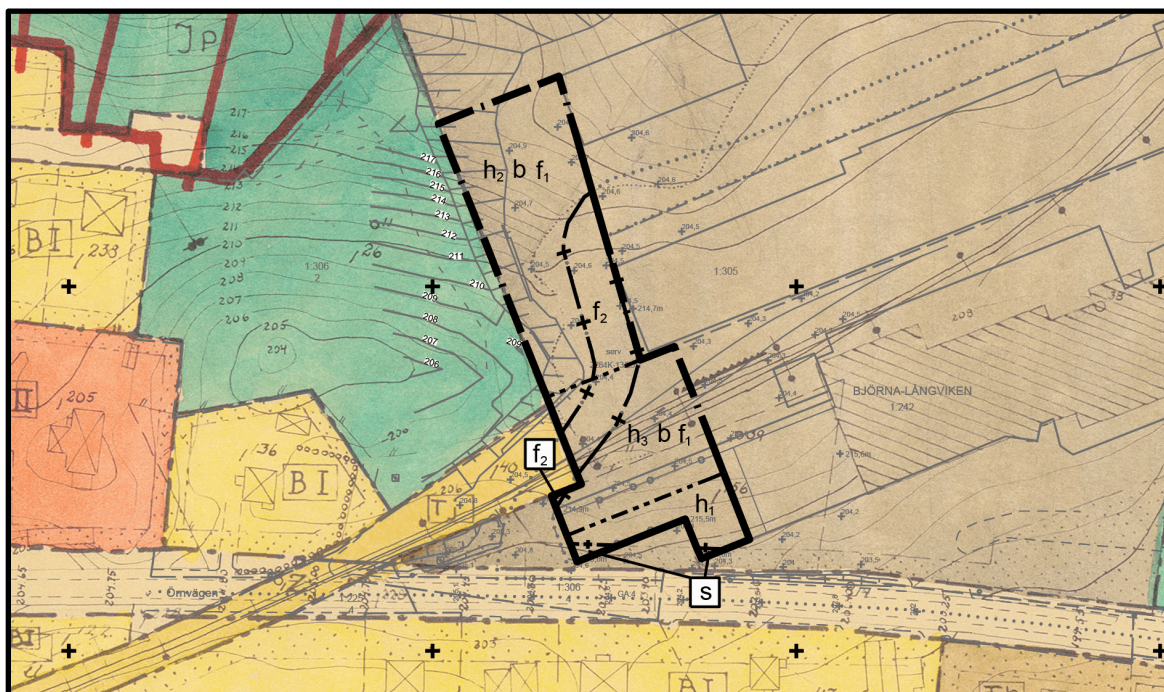
På tjänstens vägnar

Jonas Eriksson
Kommunikationssekreterare

Upprättad 16 maj 2024
2284K-P2024/2

Denna handling ska läsas som en bilaga tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen för *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle*, 2284K-P69/0610/1.

Ändring av detaljplan för **Långviksmons samhälle**



Planbeskrivning

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5, BFS 2020:6, BFS 2020:8).

Planbesked: Samhällsbyggnadsutskottet § 37, 8 december 2022

Antagande: Samhällsbyggnadsnämnden § 51, 18 april 2024

Laga kraft: 16 maj 2024

Diarienummer: Sbn/2022:1011

Örnsköldsviks kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen
891 88 Örnsköldsvik
Org. nr.: 212000–2445

Besöksadress: Järnvägsgatan 6
Tfn. 0660–88 000 vx
samhallsbyggnad@ornskoldsvik.se
www.ornskoldsvik.se

Handläggare

Amanda Berglin
Planarkitekt



**ÖRNSKÖLDSEVIKS
KOMMUN**

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	7
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	8
Ändring av gällande detaljplan.....	8
Planens huvuddrag.....	9
Plandata	10
Ärendeinformation	10
Detaljplaneprocessen (standardförfarande).....	12
Allmän plats	13
Kvartersmark.....	13
Vattenområde	13
Genomförandetid	13
Tidigare ställningstaganden	15
Riksintressen.....	15
Kapitel 3 miljöbalken.....	15
Kapitel 4 miljöbalken.....	15
Detaljplanens påverkan på riksintressen	16
Strandskydd	16
Andra särskilda områdesskydd.....	16
Miljökvalitetsnormer	16
Översiktsplaner.....	16
Översiktsplan 2012.....	16
Policys och strategier.....	17
Dagvattenpolicy och -strategi	18
Policy för ekologisk hållbarhet	18
Policy för folkhälsa och social hållbarhet.....	19
Jämställdhetsstrategi 2020-2024	20
Policy och strategi för trygghet och säkerhet.....	20
Parkeringspolicy och -strategi.....	20
Handelspolicy och -strategi.....	20
Detaljplaner och områdesbestämmelser	21

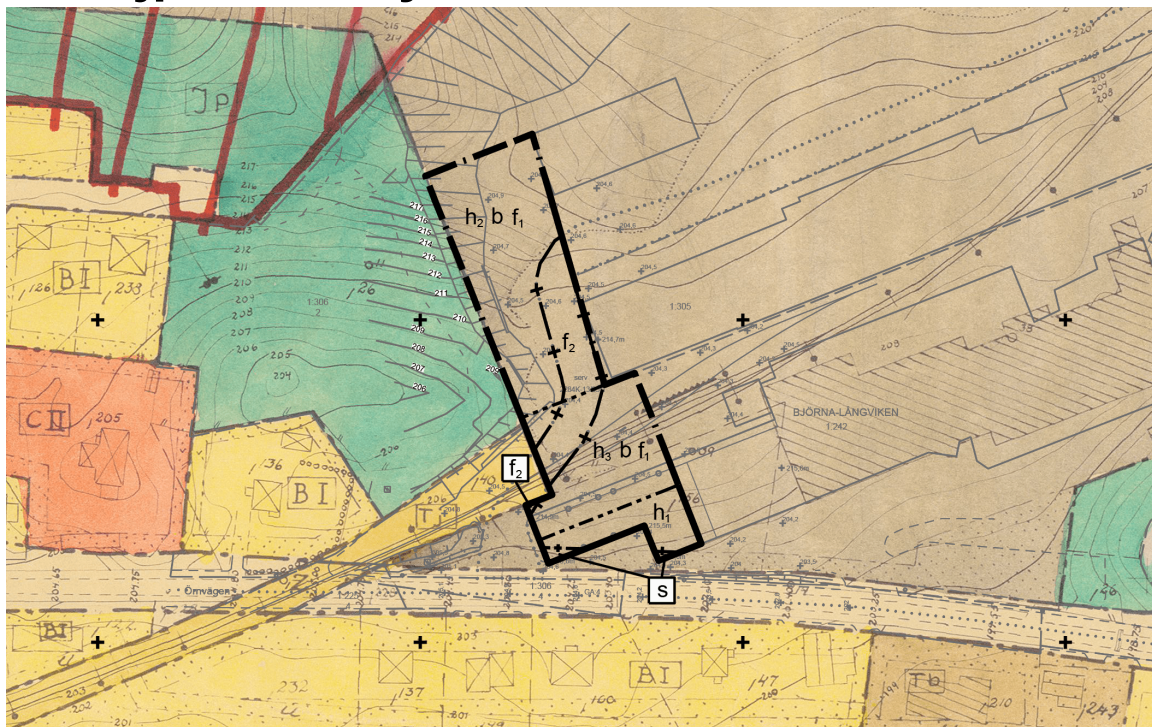
Planbesked	22
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	23
Planeringsförutsättningar	24
Mark- och vattenförhållanden	24
Sjöar och vattendrag.....	24
Geotekniska förhållanden.....	24
Kulturmiljö	26
Byggnadsminnen.....	26
Fornlämningar	26
Bebyggelse.....	26
Trafik	27
Parkering och angöring	28
Varumottagning och avfallshantering.....	28
Miljö, hälsa och säkerhet	28
Buller, MKN	29
Luftkvalitet, MKN.....	30
Vattenkvalitet, MKN.....	31
Markradon	32
Förorenade områden.....	32
Ras, skred och erosion.....	32
Skyfall och översvämning.....	33
Transport av farligt gods	34
Brandsäkerhet.....	34
Teknisk infrastruktur	35
Dricks- och spillvatten	35
Dagvatten	35
Övriga ledningar.....	35
Sociala aspekter	35
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	35
Barnperspektivet	36
Förändringar och konsekvenser av planens genomförande.....	37



Mark- och vattenförhållanden	37
Sjöar och vattendrag.....	37
Geotekniska förhållanden.....	37
Kulturmiljö	38
Bebyggelse.....	38
Skuggbildning	40
Landskapsbild och utformning.....	41
Trafik	43
Miljö, hälsa och säkerhet	46
Buller.....	46
Luftkvalitet.....	47
Vattenkvalitet	47
Markradon	47
Förorenade områden.....	47
Ras och skred	47
Skyfall och översvämning.....	48
Transport av farligt gods	48
Räddningstjänst	48
Teknisk infrastruktur	48
Dricks- och spillvatten	48
Dagvatten	48
Övriga ledningar.....	48
Sociala aspekter	48
Genomförande.....	49
Organisatoriska frågor	49
Tidplan	49
Avtal.....	49
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	49
Fastighetsbildning	49

Gemensamhetsanläggning	49
Rättigheter	49
Tekniska frågor	51
Tekniska åtgärder	51
Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd	51
Ekonomiska frågor	51
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	51
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	51
Planeringsunderlag	52
Kommunala	52
Utredningar	52
Källor	52
Bilaga 1: Planbestämmelserregister	53
Användningsbestämmelser	53
Egenskapsbestämmelser	53
Egenskapsbestämmelser som införs	53
Egenskapsbestämmelser som utgår	55

Detaljplanens syfte



Figur 1: Urklipp från reviderad plankarta som visar planområdet för denna ändring av detaljplan (norr till vänster i bild).

Detaljplanens syfte

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att med hänsyn till landskapsbilden möjliggöra högre byggnadsverk inom mark redan planlagd för industriändamål.

Detaljplanens syfte ligger till grund för tolkningen av planen, både planens formulerade syfte samt det bakomliggande syfte som valda planbestämmelser samt förklaring till dessa medför.

Detaljplanens huvuddrag

Ändring av gällande detaljplan

Denna planbeskrivning behandlar en ändring av gällande detaljplan.

Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle*, 2284K-P69/0610/1.

När ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft blir denna planbeskrivning en bilaga till gällande planbeskrivning. Plankartan tillhörande gällande detaljplan kommer däremot att revideras, och ersätts när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Ändringarna av detaljplanen bedöms inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär. En ändring av detaljplan ska inrymmas i syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringarna får inte innebära en betydande miljöpåverkan, vara av betydande intresse för allmänheten eller strida mot kommunens översiktsplan. Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser.

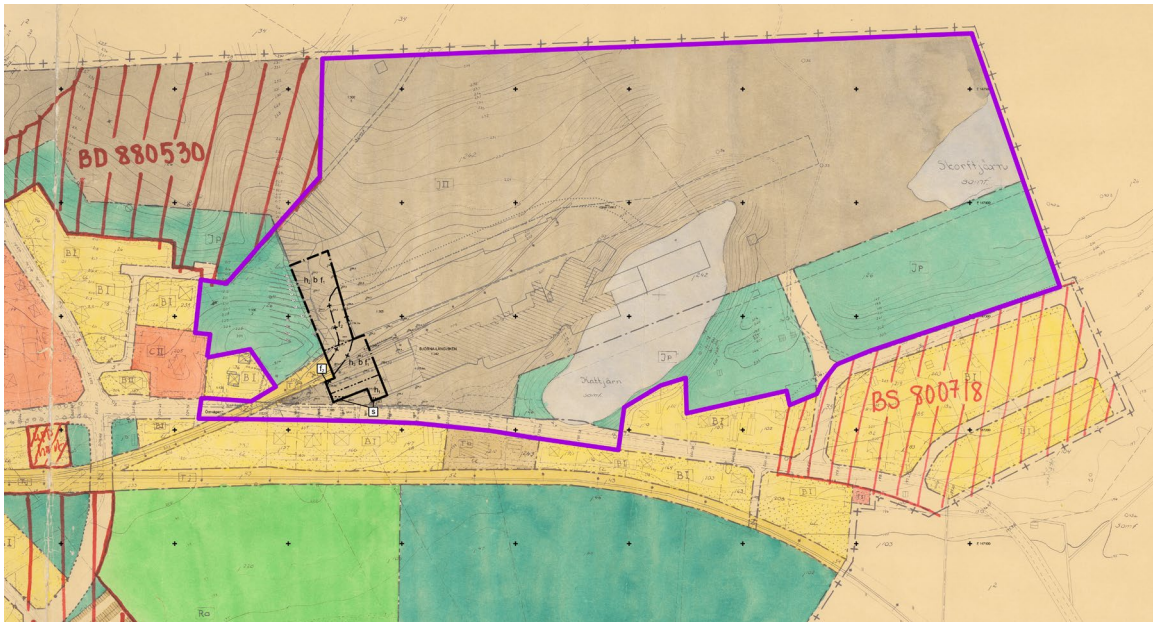
Denna ändring av detaljplan bedöms:

- Inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- Inte leda till betydande miljöpåverkan
- Inte vara av betydande intresse för allmänheten
- Inte strida mot översiktsplanen

Planområdesgräns för ändring av detaljplan

Fastighetsgränserna skiljer sig mellan detaljplanen och verkligheten. De verkliga fastighetsgränserna är de som gäller och tolkning av plankartan ska således göras utifrån hur fastigheterna faktiskt är avstyckade. Planområdet angränsar till Björna-Långviken 1:306 i norr och Björna-Långviken 1:305 i syd.

En ny grundkarta har tagits fram för denna ändring av detaljplan. Inmätningar har gjorts inom och i närheten av planområdet och dessa gränser stämmer därmed överens med verkligheten. Övriga delar av ny grundkarta baseras på kommunens primärkarta. Lila markering i figur 2 visar avgränsning för ny grundkarta.

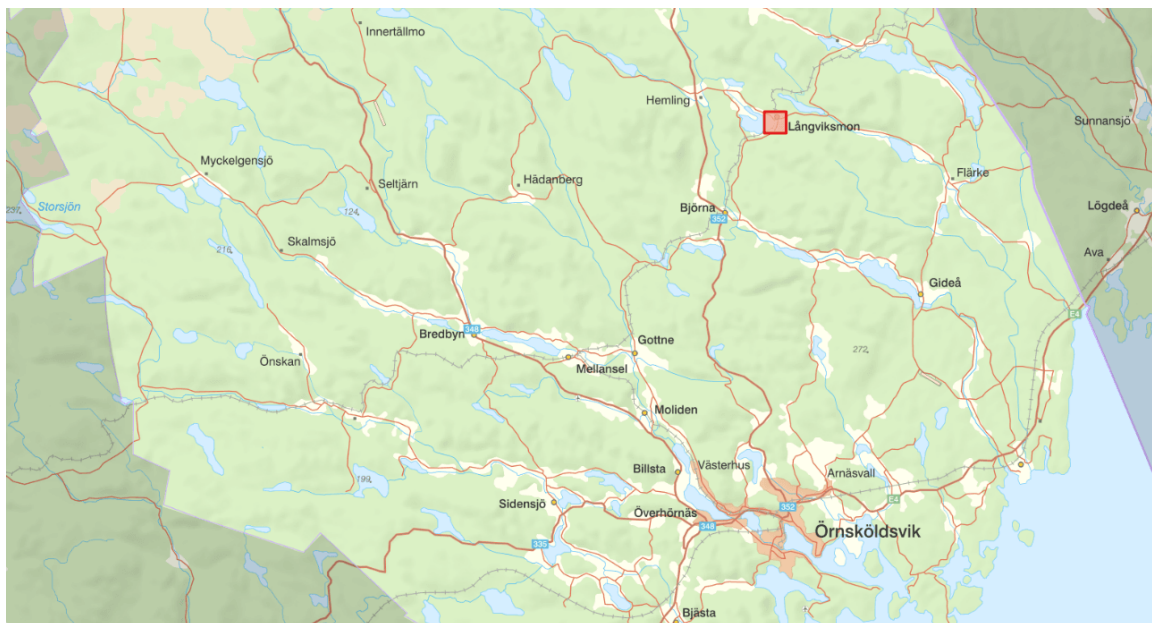


Figur 2: Urklipp från gällande plankarta med lila markering som visar avgränsning för ny grundkarta.

Planens huvuddrag

Ändring av gällande detaljplan består av justering av byggnadshöjd samt tillskapande av bestämmelser för utformning, utförande och byggnaders användning. Fortsatt underhåll av befintlig byggnad inom prickmark (mark som icke får bebyggas) möjliggörs genom reglering av byggnaders användning. Bestämmelser gällande högsta våningsantal och byggnadshöjd utgår inom planområdet och ersätts av bestämmelser gällande högsta totalhöjd för byggnadsverk. Utformningsbestämmelse gällande begränsning av höjd för skyltning införs. Fri höjd över del av området som omfattas av ett officiälservitut regleras genom en utformningsbestämmelse. Utförandebestämmelse gällande kulör för fasad över en viss höjd införs.

I denna planbeskrivning hanteras endast de aspekter som ändringen avser. Handlingen ska läsas som en bilaga till den ursprungliga planbeskrivningen för gällande detaljplan.



Figur 3: Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Plandata

Planområdet är beläget i Långviksmon, cirka 37 km (fågelvägen) norr om Örnsköldsviks centrum. Planområdet omfattar cirka 4500 m². Planområdet omfattar del av fastigheten Björna-Långviken 1:242 vilken är i privat ägo.

Stadsdel eller tätort: Långviksmon

Planområdets area: 4500 m²

Avstånd till Örnsköldsviks centrum: Cirka 37 km

Planområdet omfattar fastigheterna: Del av Björna-Långviken 1:242

Markägförhållanden: Privat ägo

Ärendeinformation

Detaljplanen är upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt med:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Detaljplanen påbörjades 8 december 2022 och fick laga kraft 16 maj 2024.

Kommunens diarienummer för detaljplanen är Sbn/2022:1011.

Medverkande i planarbetet

Amanda Berglin, planarkitekt

Johanna Söderholm, chef planenheten



Figur 4: Gul markering visar planområdets avgränsning. Fastighetsgränser visas med bruna linjer.

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Samråd

Samrådet syftar till att i ett tidigt skede samla in kunskap och synpunkter på planförslaget. Samrådet pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare (kan bestå av enskilda personer, företag, föreningar eller myndigheter), men vem som helst har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt samrådstid besvaras av kommunen i en samrådsredogörelse. Kommunen redovisar eventuella förändringar samt nya ställningstagande som gjorts efter samrådet.

Granskning

Inför granskning ska kommunen underrätta allmänheten och planens sakägare att granskning ska ske. Informationen ska anslås på kommunens anslagstavla samt direkt till berörda sakägare. Planförslag ställs i en mer slutgiltig form ut för allmänheten och sakägare i syfte att skapa förståelse för planens konsekvenser och möjlighet till att synpunkter lämnas på planförslaget. Granskningen pågår under minst 3 veckor. Planförslaget samråds alltid med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare.

Granskningsutlåtande

Kommunen besvarar de skriftliga synpunkter som inkommit under utsatt granskningstid i ett granskningsutlåtande. Om planförslaget på ett väsentligt sätt ändras efter granskning ska kommunen genomföra en ny granskning.

Antagande

Det slutgiltiga planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Tre veckor efter kommunen anslagit beslut om antagande får planen laga kraft under förutsättning att ingen överklagar och att länsstyrelsen inte överprövar planen. Eventuell överklagan prövas av mark- och miljödomstolen.

Allmän plats

Planen reglerar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Bestämmelsen [J] vilken reglerar att planområdet endast får användas för industriändamål förutsatt att närboende ej vållas olägenheter sett till sundhet, brandsäkerhet och trevnad gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Ingen användningsbestämmelse införs i samband med denna ändring av detaljplan. Beskrivningar nedan är tagna från planbeskrivningen för gällande (detaljplan) *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle*.

J - Industriändamål

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas som fordras för tillsyn och bevakning inom området.

Bestämmelsen J reglerar även utnyttjandegraden enligt följande: *Å med J betecknat område får icke mer än en tredjedel bebyggas*. För mer information om detta se avsnitt *Tidigare ställningstaganden, rubrik Detaljplaner och områdesbestämmelser*.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är fem år (60 månader) från den dag planen får laga kraft.

Genomförandetid ska regleras i varje detaljplan och genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under angiven tid. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan motiveras av att planområdet utgörs av en relativt begränsad yta om cirka 4500 m² samt att industriverksamhet redan bedrivs inom den fastighet som planområdet ingår i.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för bygg rätt som inte kan utnyttjas.

Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Tidigare ställningstaganden

Vid framtagande av en detaljplan behöver hänsyn tas till tidigare fattade beslut som på olika sätt berör den. Detta avsnitt redogör för hur detaljplanen förhåller sig till nationella bestämmelser såväl som till diverse kommunala beslut och styrdokument.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalansintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Kapitel 3 miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandebalansintressen och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Kapitel 4 miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Detaljplanens påverkan på riksintressen

Planområdet omfattas av område av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar, enligt 3 kap. §9. I övrigt innefattar planområdet inga områden av riksintresse enligt miljöbalkens (1998:808) 3 och 4 kapitel. Planområdet är beläget cirka 70 meter öst om Stambanan genom övre Norrland, vilken är utpekad som riksintresse för kommunikationer, samt 100 meter väst om riksintresse för rennäring.

Ändringen av gällande detaljplan bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar. Bedömningen baseras på att planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och reglerar en högsta totalhöjd om 22 meter. Denna ändring av detaljplan bedöms inte heller påverka några övriga riksintressen enligt miljöbalkens (1998:808) 3 och 4 kapitel.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet berörs inte av några särskilda områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

I Örnsköldsviks kommun finns ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Mer om denna detaljplans förhållande till MKN beskrivs under avsnitt *Planeringsförutsättningar* samt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*.

Översiktsplaner

Översiktsplan 2012

I översiktsplanen för Örnsköldsviks kommun, antagen 17 december 2012, finns det i Långviksmon utpekade utbyggnadsområden för bostäder, arbetsplatser och industri. I översiktsplanen framgår det att *"Ett starkt och långsiktigt hållbart näringsliv"* är ett

viktigt mål för att kommunen ska åstadkomma en positiv utveckling. Det är därför angeläget att kunna erbjuda näringslivet goda fysiska förutsättningar för etablering och expansion, detta gäller både arbetsplatser och industri.

Planområdet ligger i närheten av ett område som i översiktsplanen har utpekats som allmänt intresse i form av närnaturområde för skolor samt ett område av allmänt intresse som anges vara värdefullt för friluftslivet. Enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken ska mark och vattenområden samt fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden med hänsyn till friluftsliv så lång som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön. I översiktsplanen framgår att sådana hot kan utgöras av ny bebyggelse, vägar, järnvägar, buller, upplag, täkter med mera. Redovisning av närnaturområden i översiktsplanen ska utgöra ett planeringsunderlag som ska beaktas när kommunen och andra tar ställning till hur marken ska nyttjas.

Planområdet är redan idag planlagt för industriändamål och gällande detaljplan möjliggör ny bebyggelse i detta ändamål. Planområdet omges av industribebyggelse med byggnader och anläggningar som uppnår liknande höjder jämfört med den totalhöjd som denna ändring av detaljplan syftar till att möjliggöra. Denna ändring av detaljplan medför inte att mer mark tas i anspråk för ändamål. Syftet med ändringen av detaljplanen är att med hänsyn till landskapsbilden möjliggöra högre byggnadsverk inom mark redan planlagd för industriändamål. Ändringen avser justering av höjd, reglering av byggnaders användning inom prickmark (mark som icke får bebyggas) samt införande av utformnings- och utförandebestämmelser, för mer information om detta se avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*, rubrik *Bebyggelse*. Aspekter såsom markanvändning och buller påverkas inte genom denna ändring av detaljplan. Sammantaget bedöms denna ändring av detaljplan inte ha någon påverkan på områden utpekade som allmänt intresse för friluftsliv och närnaturområde.

Enligt översiktsplanen kan olika typer av störningar (buller, utsläpp, olycksrisker) från industrier och andra verksamheter begränsas på i princip två sätt: dels genom skyddsavstånd mellan den störande industrin och den störda omgivningen, dels genom åtgärder i den störande industrin för att till exempel minska buller och utsläpp.

Ändringen av gällande detaljplan möjliggör utökning av befintlig industriverksamhet och bedöms därmed förenlig med översiktsplanen.

Policys och strategier

Samtliga policys och strategier finns att läsa i sin helhet på kommunens hemsida [ornskoldsvik.se](https://www.ornskoldsvik.se).

Hur denna detaljplan berör relevanta ställningstaganden, riktlinjer, mål med mera i nedanstående policy och strategier kommer behandlas i kommande avsnitt i planbeskrivningen.

Dagvattenpolicy och -strategi

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 142. Strategin antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2018, § 85. Dagvattenpolicyn och -strategin syftar till att möjliggöra att dagvattenhanteringen i Örnsköldsviks kommun sker på ett långsiktigt hållbart sätt. Detta uppnås genom att:

- dagvattenfrågan beaktas vid fysisk planering.
- samverkan om dagvattenfrågor sker kontinuerligt och att ansvarsförhållandena för dagvatten för kommunens olika förvaltningar och bolag är tydlig.
- dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och renas lokalt.
- dagvattnet i största möjliga mån hanteras i öppna system.
- använda dagvatten till att skapa estetiska mervärden och mervärden för naturen.
- sekundära avrinningsvägar skapas för säker bortledning vid extremnederbörd.
- nuvarande dagvattenhantering anpassas till framtida behov genom ett långsiktigt planlagt omställningsarbete.
- det finns planer för drift och underhåll av dagvattensystem.
- dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.
- källor till förorening i dagvatten minimeras så att behovet av skyddsåtgärder och rening minskar på lång sikt.
- dagvattensystem utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- rent dagvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar i möjligaste mån inte blandas.

Policy för ekologisk hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 17 december 2018, § 248. Policyn ska driva arbetet med ekologisk hållbarhet framåt i samklang med policyn för folkhälsa och social hållbarhet genom att ge förutsättningar till bra beslutsunderlag i kommunens verksamheter. Den ska även ge förutsättningar för boende i Örnsköldsvik att informera sig om tillståndet i miljön och vad de själva kan göra för att förbättra den.

Naturen har ett egenvärde samtidigt som den ger viktiga ekosystemtjänster som exempelvis pollinering, mat, träråvara och rekreation. Örnsköldsviks kommun ska verka för ekologisk hållbarhet, värna ekosystemen och motverka negativ miljöpåverkan för människors bästa. Detta görs genom ett helhetsperspektiv med målet att säkerställa att användningen av ekosystemen sker inom de gränser som miljön tål. Detta är utgångspunkten för en hållbar tillväxt.

Med långsiktiga beslut ska Örnsköldsvik som plats utvecklas utifrån värdegrunden att en ekologiskt hållbar kommun också är en attraktiv plats att leva i, att arbeta i och att besöka. Detta gör Örnsköldsviks kommun genom nedan angivna prioriteringar:

- Framtida generationers Örnsköldsviksbor ska ha lika stora möjligheter att tillfredsställa sina grundläggande behov som idag.
- Ekologisk hållbarhet är en förutsättning för ekonomisk och social utveckling.
- Den biologiska mångfalden och natur- och kulturmiljön ska utvecklas, främjas och nyttjas hållbart.
- Örnsköldsvik minskar sin klimatpåverkan samt verkar för förnybara och hållbara energikällor och material. Samtidigt begränsas effekterna av de klimatförändringar som pågår.
- Örnsköldsviks kommun ska verka för ett effektivt resursutnyttjande och kretsloppstänkande.
- Ett giftfritt samhälle där god hälsa och förbättrad miljö går hand i hand ska vara vägledande för kommunens verksamhet.
- Örnsköldsviks kommun ska verka för en boende- och närmiljö med minskad miljö- och hälsopåverkan.

Policy för folkhälsa och social hållbarhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2018, § 247. Örnsköldsviks kommun ska verka för ett öppet, inkluderande och jämlikt samhälle som visar aktning för alla människors värdighet och rättigheter. Människor ska kunna leva ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga påverkbara skillnader och begränsningar. Människor ska ha egenmakt, kunna vara delaktiga i samhällsutvecklingen och i arbetslivet samt kunna ta del av välfärdssamhällets utbud. Kommunens verksamheter ska stimulera trygghet och tillit mellan människor och till samhället. Folkhälsa och social hållbarhet är en förutsättning för ett demokratiskt samhälle med samhällsekonomiskt hållbar tillväxt. Ett socialt hållbart Örnsköldsvik tål påfrestningar, är anpassningsbart och förändringsbenäget. Denna värdegrund ska genomsyra Örnsköldsviks kommuns arbete för god och jämlik folkhälsa och social hållbarhet.

Policyn pekar ut fem viktiga målområden där kommunen ska verka för samhällseliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen med målet att sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation:

- Kompetenser, kunskaper och utbildning
- Sysselsättning, arbetsliv och försörjning
- Boende- och närmiljöer
- Hälsa och levnadsvanor
- Egenmakt, inflytande och delaktighet

Jämställdhetsstrategi 2020-2024

Strategin antogs av kommunfullmäktige 2020, § 189. Strategin är styrande för kommunens nämnder att utveckla och kvalitetssäkra de kommunala verksamheterna ur ett jämställdhetsperspektiv. Kommunen ska i alla beslutsprocesser och inom alla verksamhetsområden som påverkar människors villkor bidra till jämställdhet och frihet från diskriminering för såväl medborgare som medarbetare.

Enligt strategins delmål om jämställd samhällsplanering ska kvinnor och män, flickor och pojkar ha samma förutsättningar och möjligheter till ett gott boende samt trygg och säker vistelse i samhället.

Policy och strategi för trygghet och säkerhet

Policyn antogs av kommunfullmäktige 2016, § 13 och strategin av kommunstyrelsen 2016, § 21. Utsattheten för brott, olyckor, bränder och samhällskriser samt andra oönskade händelser ska minska. Den upplevda tryggheten ska öka och Örnsköldsviks kommun ska vara en kommun där det är tryggt att bo och åldras i. Styrdokumenten har ett brett innehåll, bland annat förebyggande brandsäkerhet, trafiksäkerhet, suicidprevention, drog- och brottsprevention, krisberedskap och hur samhällsplaneringen ska ske utifrån dessa aspekter. En god riskhänsyn i samhällsplaneringen uppnås enligt strategin bland annat genom att:

- ny bebyggelse förläggs på platser utan omfattande risker eller genom att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas
- återkommande riskbedömningar och analyser genomförs
- kommunen tar hänsyn till risker i såväl plan- som bygglovsprocessen

Parkeringspolicy och -strategi

Parkeringspolicyn antogs av kommunfullmäktige 23 februari 2015, § 20. Strategin antogs av kommunstyrelsen 3 februari 2015, § 25. Policyn och strategin redogör för hur parkering för cyklar och bilar ska lösas i Örnsköldsvik och kommunens övriga tätorter. I strategin återfinns parkeringstal, det vill säga antalet parkeringsplatser som ska anordnas till en viss verksamhet.

Handelspolicy och -strategi

Policyn antogs av kommunfullmäktige 16 juni 2014, § 112 och strategin av kommunstyrelsen 3 juni 2014, § 94. Strategin visar kommunens, fastighetsägarnas och handlarnas intentioner med hur handeln ska utvecklas i hela kommunen och innehåller bland annat olika riktlinjer för lokalisering av dagligvaruhandel och sällanköpshandel och tillgängligheten till dessa. Dagligvaruhandel ska i första hand lokaliseras nära bostadsområden eller i centrum medan sällanköpshandel snarare ska vara ett komplement till dagligvaruhandeln och därmed kan lokaliseras utanför dessa områden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

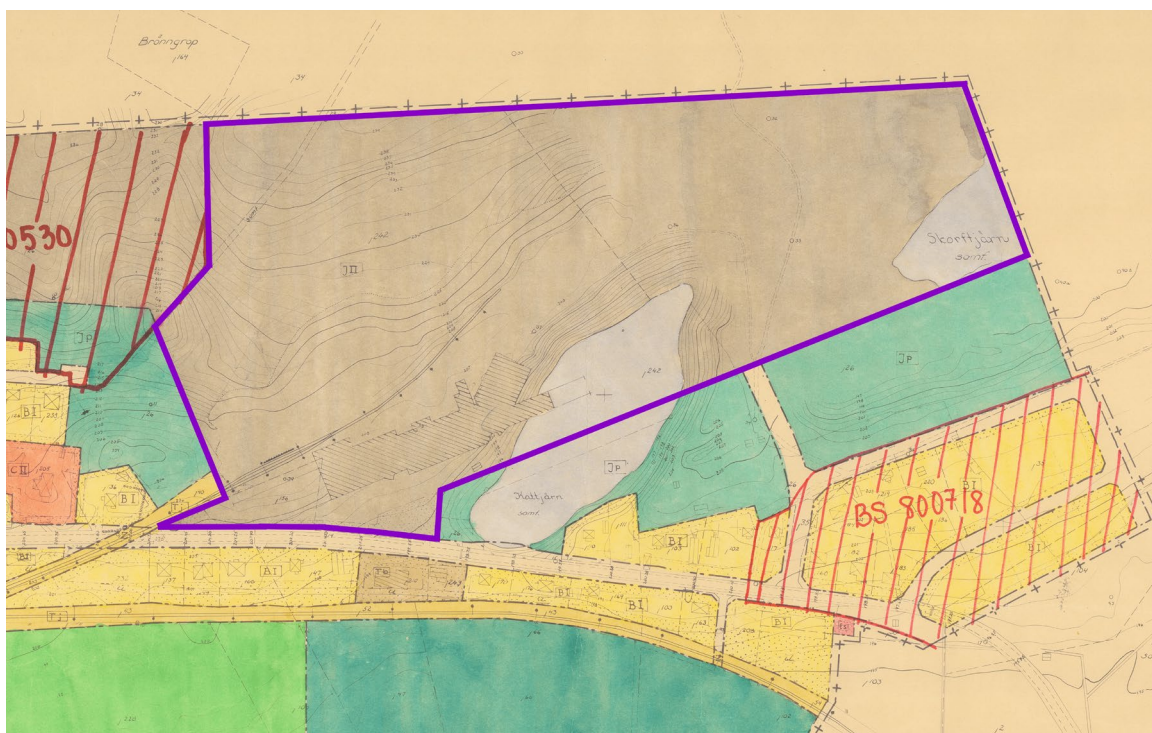
Planområdet omfattas av gällande (detaljplan) *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle* (2284K-P69/0610/1) vilken fastställdes 10 juni 1969. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid.

Delar av ursprunglig *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle* har upphävts eller ersatts med ny detaljplan, för berörda områden se röda skrafferade linjer i figur 5 samt plankarta.



Figur 5: Urklipp från gällande detaljplan med planområdet, som ändringen avser, markerat i mörkblått. Områden som upphävts eller ersatts med ny detaljplan har markerats med röda skrafferade linjer (norr till vänster i bild).

Gällande detaljplan reglerar, inom aktuellt planområde, industriändamål [J]. Vidare regleras ett högsta våningsantal om två våningar, en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter och att inte mer än en tredjedel av användningsområdet [J] får bebyggas. Det område som utnyttjandegraden relateras till (se figur 6) inkluderar tre fastigheter och en samfällighet som då gemensamt delar på byggrätten. Fördelningen av byggrätt regleras därmed inte för respektive fastighet. Berörda fastigheter är Björna-Långviken 1:305 samt del av Björna-Långviken 1:242, Björna-Långviken 1:306 och (samfällighet) Björna-Långviken S:4.



Figur 6: Urklipp från gällande detaljplan med lila markering som visar inom vilket område utnyttjandegraden regleras. Inom området inryms flera fastigheter och en samfällighet (norr till vänster i bild).

I planbeskrivningen tillhörande gällande detaljplan står följande: ”För byggandet inom planområdet gäller, i den mån ej annat föreskrivits i nedanstående bestämmelser, föreskrifterna i 5 kap av 1959 års byggnadsstadga.”. Av byggnadsstadgan framgår bland annat att detta innebär att byggnader generellt ska placeras 4,5 meter som minsta avstånd till tomtgräns. Om den högsta byggnadshöjden som anges i byggnadsplanen överstiger 9,0 meter gäller istället halva byggnadshöjden som minsta avstånd till tomtgräns. Bestämmelsen gällande detta avstånd gäller för byggnader och endast mot tomtgräns, det gäller därmed inte mot allmän platsmark enligt detaljplan och inte heller mot mark utom detaljplan som är avsedd för någon annat än tomt till en eller flera byggnader. Exempel på sådana undantag kan vara avstånd mot skog, vägar eller jordbruksmark. Om byggnadens placering i förhållande till tomtgräns regleras på annat vis, exempelvis av prickad mark, gäller den bestämmelsen istället för generella avstånd. Föreskrifterna i 5 kap av byggnadsstadgan från år 1959 gäller fortsatt även efter ändringen av detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser i dagsläget.

Planbesked

Planbesked är det kommunala beslut som inleder planläggningen. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 8 december 2022, § 37, att lämna positivt planbesked och gav i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga del av Björna-Långviken 1:242 (namnet för denna ändring av detaljplan ändrades senare till *Ändring av detaljplan för Långviksmons samhälle*).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap miljöbalken (1998:808, MB) ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en detaljplan göra en strategisk miljöbedömning av detaljplanen eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas ska en undersökning enligt 6 kap MB och miljöbedömningsförordningen (2017:966) göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot detta. Om undersökningen resulterar i att betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap MB och miljöbedömningsförordningen har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen, bygg- och miljöavdelningen. Enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut Sbndb/2023 § 102 kan detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11-12 § MB har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 20 juni 2023 tagit del av undersökningen och delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

I detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen, inom och i anslutning till planområdet. Hur detaljplanen påverkar eller påverkas av dessa förutsättningar och vilka konsekvenser det får beskrivs under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*.

Mark- och vattenförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av hårdgjorda ytor. I nordöstra delen av planområdet finns växtlighet i form av träd.

Sjöar och vattendrag

Planområdet är beläget cirka 300 meter öst om Storsjön, vilken är klassad som ett ekologiskt känsligt område. Kattjärnen ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Planområdet omfattas inte av strandskydd från någon av dessa sjöar och vattendrag.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024. Jorden inom området består sammanfattningsvis av fyllnadsmaterial ovan ett mäktigt lager av sand eller grusig sand.

I södra och västra delen av planområdet utgörs det översta jordlagret av fyllnadsmaterial bestående av något grusig sand eller sand med en mäktighet på cirka 1-1,5 meter. Sanden är medelfast till mycket fast lagrad. Den naturliga jorden, under fyllnadsmaterialet, består av ett minst 15 meter mäktigt lager av sand. Lagringstätheten för sanden varierar mellan lös och fast.

I norra och östra delen av planområdet består fyllnadsmaterialet av mycket lös till mycket fast grusig siltig sand med en mäktighet på cirka 3 meter. Efterföljande lager utgörs av jord med ett minst 4 meter mäktigt lager grusig sand med mycket lös till fast lagringstäthet.

Vid provtagning observerades rundade kornfraktioner av isälvssediment.

Fast botten har inte påträffats vid sondering. Hejarsonderingar avslutades som djupast 15 meter under markytan. Enligt SGU:s jorrdjupskarta kan bergnivån inom planområdet förväntas ligga på ett djup mellan 10-50 meter under befintlig markyta. I västra delen av planområdet förväntas djupet till berg ligga på mellan 10-30 meter under markytan, och i östra delen av planområdet på mellan 20-50 meter under befintlig marknivå.

Grundvatten har inte påträffats i förbindelse till fältundersökningarna. Baserat på observationer i fält bedöms jorden vara torr till en djup om minst 5 meter.

Vad gäller stabilitets- och sättningsförhållanden framgår bland annat följande av PM tillhörande den geotekniska undersökningen av WSP:

- Den naturliga jorden utgörs av friktionsjord av grusig sand eller sand som delvis är lös till mycket lös lagrad.
- I de nordöstra delarna av området finns en slänt som sluttar in mot övriga planområdet. Baserat på inmätning av slänten har den en lutning på mellan 27-32 grader.
- Baserat på bilder av slänten bedöms det inte finnas risk för ras av sten eller block i slänten.
- En detaljerad stabilitetsutredning har utförts för befintlig slänt i de nordöstra delarna av planområdet. Vid geoteknisk undersökning av släntfoden påträffades jordlager av fyllning ovan isälvsediment av sand. Beräkningar har utförts i en sektion där risken för stabilitetsproblem bedöms vara störst, se röd markering i figur 7 nedan.
- Beräkningar visar att stabiliteten för befintlig slänt nordöst om utredningsområdet (för stabilitetsutredning av slänten) är tillfredställande.
- Baserat på stabilitetsutredning som utförts bedöms det inte finnas risk för skred i utredningsområdet förutsatt att rekommendationer avseende schaktning följs. Se information under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*, rubrik *Ras och skred* för rekommendationer.
- Bärigheten inom området bedöms vara betryggande.
- Den naturligt lagrade jorden inom området utgörs av sand med varierande lagringstäthet, från fast till mycket lös lagrad, vilket bedöms medföra risk för skadliga sättningar vid belastning av jorden. Bedömningen är dock att eventuella sättningar kommer ske omedelbart vid belastning.
- När omfattning, storlek och laster av framtida byggnation är kända bör vidare utredningar av sättningar utföras, samt en ny bedömning av områdets bärighet och stabilitet göras.



Ändringen av detaljplanen berör ingen värdefull kulturmiljö.

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

I västra delen av planområdet finns del av byggnad tillhörande Björna-Långviken 1:242 och öst om byggnaden finns ett järnvägsspår som löper genom planområdet. Samtliga delar av området är planlagt för industriändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter.

Planområdet angränsar till industribebyggelse i syd. I närområdet finns bland annat bostadsbebyggelse, väg, järnväg, kyrka och idrottsplats (se figur 8).



Figur 8: Flygfoto med planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Trafik

Planområdet är beläget några meter från Örnvägen (väg 1082), för vilken Trafikverket är huvudman. Cirka 70 meter norr om planområdet längs Örnvägen finns en järnvägs korsning. Denna järnvägssträcka nyttjas för transporter till och från pågående industriverksamheter inom Björna-Långviken 1:242 samt angränsande fastighet Björna-Långviken 1:305. Inom planområdet finns ett vägservitut (2284K-13/95.1) som belastar Björna-Långviken 1:242, för in- och utfart till angränsande fastighet Björna-Långviken 1:305. Planområdet används även som in- och utfartsväg för transporter till, från och inom den egna fastigheten Björna-Långviken 1:242.



Figur 9: Flygfoto med del av berört servitut markerat i rosa. Planområdet är inringat i rött och fastighetsgränser visat i gult.

Parkering och angöring

Parkering för cyklar och bilar ska lösas i enlighet med kommunens parkeringspolicy och -strategi, vilket innebär att parkering i första hand ska lösas inom den egna fastigheten samt enligt ett visst parkeringstal. Bilparkeringar som försörjer befintlig verksamhet inom Björna-Långviken 1:242 finns inom den egna fastigheten. In- och utfart till dessa parkeringar samt planområdet sker via Örnvägen i väst. Denna ändring av detaljplan bedöms inte ge upphov till någon förändring av parkeringsbehov.

Varumottagning och avfallshantering

Varumottagning, avfallshantering och liknande ska i första hand lösas inom den egna fastigheten.

Avfall ska hanteras enligt kommunens Avfallsplan 2023-2033 och tillhörande bilagor inklusive lokala föreskrifter, antagna av kommunfullmäktige 30 januari 2023, § 7. Kommunens ansvar för avfallshanteringen utförs av Miljö och Vatten i Örnsköldsvik AB, Miva.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är delvis beläget inom naturvårdsobjekt för Gideälvsåsen.

Gällande detaljplan reglerar genom [J] att planområdet får användas för industriverksamhet förutsatt att närboende inte vållas olägenheter vad gäller sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Buller, MKN

Enligt *Förordning om omgivningsbuller (2004:675)* ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för kommuner med mer än 100 000 invånare. Med omgivningsbuller avses buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet som är tillståndspliktig eller omfattas av ett tillstånd enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) med en verksamhetskod. Trafikverket är på samma sätt skyldig att kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år, från järnvägstrafik vid järnvägar med en trafiktäthet på mer än 30 000 tåg per år samt från flygtrafik vid civila flygplatser med en trafiktäthet på mer än 50 000 flygrörelser per år.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för buller (utomhusnivåer) är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. För kommuner med färre än 100 000 invånare omfattas endast större vägar, järnvägar och flygplatser av MKN för buller. Dessa definieras enligt följande:

- Vägar med över 3 miljoner fordon/år
- Järnvägar med över 30 000 tåg/år
- Flygplatser med över 50 000 flygrörelser/år

Aktuellt område berörs inte av MKN för buller.

Planområdet är beläget några meter från Örnvägen och cirka 70 meter öst om järnväg (Stambanan genom övre Norrland) som ägs och förvaltas av Trafikverket. I västra delen av planområdet finns även ett järnvägsspår vilken ägs och förvaltas av fastighetsägare till Björna-Långviken 1:242, denna nyttjas för transporter till och från befintlig industriverksamhet inom den egna fastigheten och angränsande fastighet Björna-Långviken 1:305. Transporter till, från och inom dessa fastigheter samt transporter längs intilliggande väg (Örnvägen) utgör bullerkällor. Befintlig industriverksamhet inom dessa fastigheter medför även buller.

Befintlig industriverksamhet inom Björna-Långviken 1:242 har för nuvarande inte några bullervillkor, och Naturvårdverkets riktvärden för externt industribuller ska därmed följas. Gällande riktvärden (information hämtad från Naturvårdverket, 19 januari 2023) redovisas i tabell nedan.

	Leq dag kl. 06-18	Leq kväll kl. 18-22	Leq natt kl. 22-06	Leq lördag, söndag och helgdag kl. 06-18
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Figur 10: Tabell över Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller (information hämtad 19 januari 2023).

Luftkvalitet, MKN

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för högsta tillåtna halt av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

I centrala Örnsköldsvik finns delvis problem att nå MKN för luft. Kommunen har därför i samverkan med Trafikverket och Länsstyrelsen tagit fram ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten i Örnsköldsviks centrum (Renare luft i centrum, antagen 31 oktober 2011). Målet med programmet är att MKN för partiklar, PM10, ska klaras på kort sikt och att det nationella miljökvalitetsmålet ska klaras på lång sikt.

Förekomsten av höga halter beror i huvudsak på trafiken på Centralesplanaden i kombination med ett delvis slutet gaturum. Åtgärdsprogrammet pekar ut ett tjugotal åtgärder men inriktningen är främst att minska biltrafiken i centrum, minska bildning av partiklar och att minska uppvirvling och spridningen av damm och partiklar. Den planerade Åsbergstunneln (som ska leda trafik förbi centrum) är den enskilt långsiktigt hållbara åtgärd som har störst betydelse för att klara miljökvalitetsnormen.

Mätningar av luftkvaliteten sker kontinuerligt längs Centralesplanaden (kväveoxider, dygnsvärden av kvävedioxid och PM10 samt veckovärden av flyktiga organiska kolväten, VOC). Under de senaste decennierna har en utveckling skett mot en bättre luftkvalitet i kommunen, framför allt eftersom utsläppen från de större industrierna kraftigt minskat. Trots det är mängden föroreningar i centrala Örnsköldsvik fortfarande inte tillfredställande. Det är företrädesvis den tunga trafiken som bidrar till luftföroreningar.

Luftföroreningar kan utgöra ett problem i samband stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall bedöms ändringen av detaljplanen inte medföra att gaturummen blir slutna på båda sidor om intilliggande väg och Örnvägen är inte trafikerad på så sätt att eventuella föroreningar inte hinner vädras bort naturligt. Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål inom

planområdet. Ändringen av detaljplanen bedöms heller inte att medföra tillkommande trafik som innebär risk för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft riskerar att överskridas.

Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte leda till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Vattenkvalitet, MKN

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Vart sjätte år tar vattenmyndigheterna fram ett åtgärdsprogram för varje vattendistrikt. Åtgärdsprogrammen beskriver de problem som behöver lösas i distriktens vatten, vilka de viktigaste källorna till problemen är och vilka åtgärder som myndigheter och kommuner ska sätta in. Aktuella åtgärdsprogram gäller för perioden 2022-2027.

Örnsköldsviks kommun (Västernorrlands län) ingår i Bottenhavets vattendistrikt. Länsstyrelsen i Västernorrland län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Storsjön, vilken är belägen cirka 300 meter väst om planområdet, omfattas av miljö kvalitetsnormer för ekologisk status och kemisk ytvattenstatus. God ekologisk status (potential för tidsundantag) och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås till år 2027. Nuvarande ekologisk status är måttlig och god kemisk status uppnås inte. Enligt markmiljöundersökningen som genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 mars 2023, är generell grundvattenriktning i provtaget område inte känd. Cirka 1,5 km norr om industriområdet vilken utgör del av planområdet finns en grundvattentäkt och vattenskyddsområde. Grundvattenriktningen bedöms mest sannolikt vara mot närmaste recipient vilken utgörs av Storsjön väster om aktuellt område men kan även vara mot vattenskyddsområdet norr om planområdet.

MKN påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål. Ändringen av detaljplanen medför inte en ökning av andelen hårdgjord yta. Fastigheten vilken planområdet ligger inom har egna dagvattenbrunnar som går ut i Kattjärnen.

Genomförandet av denna ändring av detaljplan bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologiskt eller god kemisk status kan uppnås.

Markradon

Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att Boverket gränsvärde för radonhalt och gammastrålning inte överskrids. Detta finns beskrivet i Boverkets byggregler, BBR.

Förorenade områden

En markmiljöundersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 mars 2023. Naturvårdverkets generella riktvärden för MKM (Mindre Känslig Markanvändning) har använts för bedömning av risk för människors hälsa och miljö eftersom marken används för industriändamål. Vid analys av markprover har bedömningen gjorts att marken inte visar på förhöjda metallhalter. Vid en borrhäls punkt har dock halter av tyngre alifater C16-C35 påvisats. Den högsta uppmätta halten underskrider med god marginal Naturvårdverket generella riktvärden för MKM. Ursprunget till markföroreningen antas vara en äldre förorening av drivmedel som till största del brutits ned naturligt. Inga föroreningar som överskrider riktvärden för MKM har påträffats.

Om ytterligare föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken genast underrättas.

Ras, skred och erosion

Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka 204 meter över nollplanet till 214 meter över nollplanet. Området sluttar från norr och nordöst ner mot övriga delar av planområdet. En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024 (för mer information om denna se rubrik *Ras och skred* under avsnitt *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*).

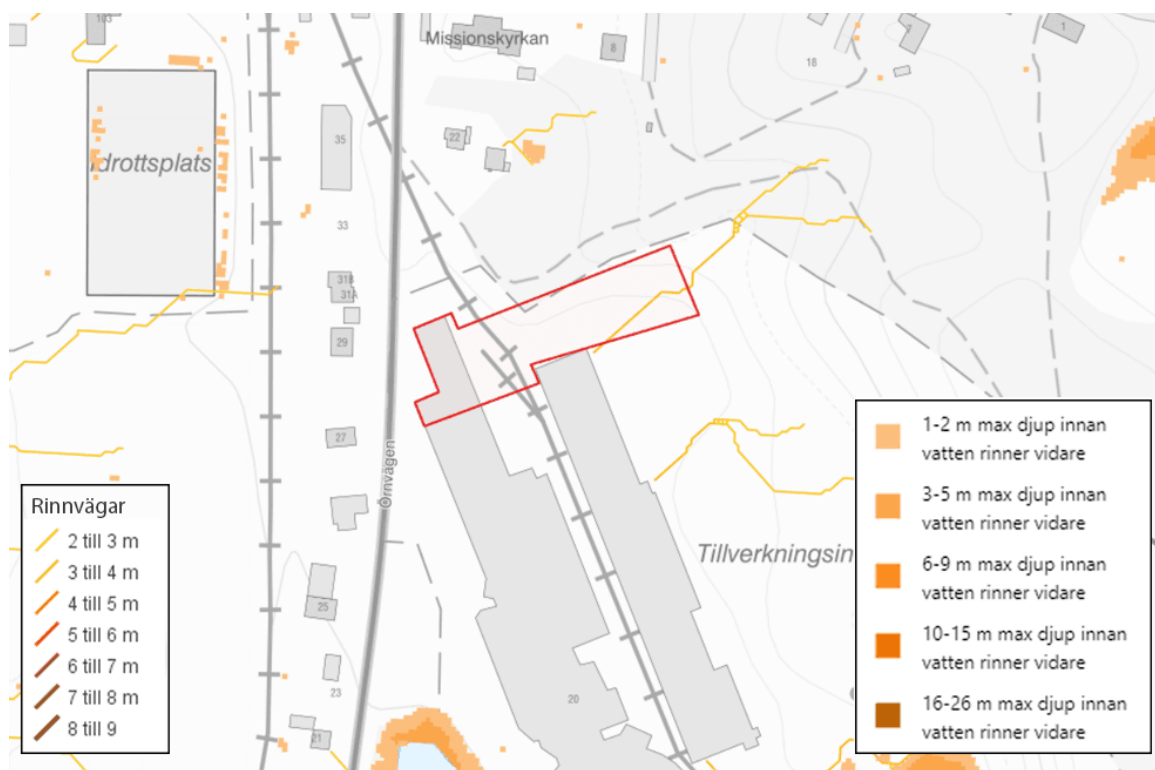
Enligt PM tillhörande den geotekniska undersökning som genomförts av WSP bedöms det inte finnas risk för erosion. Bedömningen baseras på att det inte finns något ytvatten i närheten av utredningsområdet (för stabilitetsberäkningen) samt att jorden består av permeabel jord av isälvs sediment och att berget inte ligger ytligt med risk för tillrinning av vatten.



Figur 11: Karta med planområdets ungefärliga läge markerat i rött och markhöjder angivna i meter över nollplanet (Källa: Örnsköldsvik, 2023).

Skyfall och översvämning

Planområdet är inte särskilt känsligt för skyfall eller översvämningar. Av skyfallskarteringen som tagits fram av Sweco år 2021 (se figur 12) finns inga ansamlingspunkter inom planområdet.



Figur 12: Skyfallskartering över närområdet med planområdet markerat i rött. Källa: Sweco, 2021.

Transport av farligt gods

Örnvägen vilken är belägen några meter väst om planområdet är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Planområdet är beläget cirka 70 meter öster om Stambanan genom övre Norrland (järnväg). För transport av farligt gods på järnväg finns inga rekommenderade sträckor och farligt gods kan således förekomma på samtliga järnvägssträckor. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska bebyggelse lokaliseras till mark som anses lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor.

Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål. Prövning av markens lämplighet avser således inte lokalisering av bebyggelse, utan främst en förändring av höjd av bebyggelse. Denna ändring av detaljplan medför ingen förändring avseende avstånd mellan bebyggelse och farligt gods led. En riskbedömning kopplat till farligt gods bedöms inte nödvändig.

Brandsäkerhet

Enligt kommunens delprogram för förebyggande och operativ räddningstjänst (vilken ingår i Handlingsprogrammet för trygghet och säkerhet i Örnsköldsvik, antaget av kommunfullmäktige 2016, § 13) bör avståndet mellan brandposter vara högst 150 meter, vilket beror på att avståndet mellan räddningstjänstens fordon och brandpost inte bör överskrida 75 meter.

Närmaste brandpost ligger drygt 200 meter norr om planområdet, i korsningen mellan Örnvägen/Lomvägen och Svanvägen. Ytterligare två brandposter finns drygt 200 meter respektive 300 meter från planområdet. Rekommendationer i ovannämnda delprogram uppfylls således inte idag. Cirka 50 meter väst om planområdet löper en huvudvattenledning vilken medför att förutsättning för förtätning av brandposter finns.

Gällande detaljplan reglerar genom bestämmelsen [J] att planområdet får användas för industriverksamhet förutsatt att närboende inte vållas olägenheter vad gäller sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger cirka 50 meter öst om kommunal huvudledning för dricksvatten respektive spillvatten. Fastigheten vilken planområdet ligger inom har eget (dricks-)vatten och är ansluten till kommunalt avlopp.

Dagvatten

Fastigheten vilken planområdet ligger inom har egna dagvattenbrunnar som går ut i Kattjärnen. Dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy- och strategi, vilket bland annat innebär att dagvatten i största möjliga mån ska fördröjas och renas lokalt. En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024. Grundvattenytan inom utrett område bedöms ligga djupare än 5 meter under befintlig markyta. Marken består inom det översta lagret (1-3 meter under befintlig marknivå) av genomsläppliga material i form av grusig sand, sand och grusig siltig sand. På grund av jordens genomsläppliga material, i kombination med sannolikt låg grundvattennivå, bedöms markens lämplighet god för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Övriga ledningar

Vattenfall har en elledning som löper genom planområdet. I västra delen av området finns även ett järnvägsspår med tillhörande kontaktledning. Järnvägsspåret ägs och förvaltas av fastighetsägare till Björna-Långviken 1:242. Kontaktledningen med tillhörande stolpar ägs av Trafikverket.

Sociala aspekter

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Ändringen av detaljplanen medför justering av byggnadshöjd, reglering av byggnaders användning inom prickmark (mark som icke får bebyggas) samt införande av utformnings- och utförandebestämmelser, vilket inte bedöms medföra några sociala konsekvenser.

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (byggnadsverks tekniska egenskaper), tomter enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen och allmänna platser enligt 8 kap. 12 § plan- och bygglagen.

Barnperspektivet

Ändringen av gällande detaljplan omfattar justering av höjd, reglering av byggnaders användning inom prickmark (mark som icke får bebyggas) samt införande av utformnings- och utförandebestämmelser. Bestämmelser gällande högsta våningsantal och byggnadshöjd utgår inom planområdet och ersätts av högsta totalhöjd för byggnadsverk. Dessa ändringar bedöms inte påverka barn.

Förändringar och konsekvenser av planens genomförande

Mark- och vattenförhållanden

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Sjöar och vattendrag

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka sjöar och vattendrag i närområdet.

Geotekniska förhållanden

I PM tillhörande den geotekniska undersökningen (WSP, 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024) står bland annat följande om schakt, fyllning och grundläggning:

- Innan grundläggning sker ska löst lagrad fyllning och eventuellt organiskt material skiftas ut.
- Fyllningen i östra området innehåller silt, vilken är väldigt flytbenägen vid vattenmättad och samtidigt bearbetning.
- Schaktarbeten bör inte utföras med en slänthlutning som överskrider 1:2 ovan grundvattennivån.
- Schaktarbeten ska anpassas efter lokala förhållanden och riktlinjer samt rekommendation i handboken *Skakta säkert*, vilken är utgiven av Arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut.
- Tillfälliga schakter rekommenderas utföras och torrhet och ska länshållas om nödvändigt för att förhindra erosion samt uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten.
- Innan grundläggning sker rekommenderas det att en schaktbottenbesiktning ska utföras av en geoteknisk sakkunnig
- Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark, även för eventuell på-/tillbyggnad av befintlig byggnad upp till 22 meter i totalhöjd.
- Grundläggning ska utföras på naturligt lagrad sand, alternativt på ny packad fyllning.
- För byggnader som är känsliga för sättningar och sättningsdifferenser, och/eller vid stora laster, föreslås grundläggning med friktionspålar eller spetsburna pålar.
- När sättningskrav för planerad byggnation är kända bör det göras en mer detaljerad bedömning av grundläggningsmetod.
- Innan arbeten med grundläggning sker bör en riskanalys för närliggande vägar, byggnader och andra konstruktioner genomföras, med avseende på planerade transporter och arbeten. Kontrollåtgärder, gränsvärden och restriktioner ska gälla med hänsyn till sättningsrisker, buller och vibrationer.

Kulturmiljö

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Bebyggelse

Ändringen av gällande detaljplan medför ingen förändring vad gäller användningsbestämmelser, planområdet kommer därmed fortsatt vara planlagt för industriändamål.

Inom områden med prickmark, som reglerar att mark icke får bebyggas, mot Örnvägen införs egenskapsbestämmelse [s] - *Befintliga byggnader får underhållas*. Vid tidigare bygglov har avvikelser, vad gäller att placera del av byggnad inom prickmark, godtagits. Utgångsläget, med avseende på befintlig byggnad som placerats inom berörd prickmark, ska därmed anses vara planenligt. Berörda områden förses med bestämmelse [s] för att möjliggöra fortsatt underhåll av befintlig byggnad.

Prickmarken tas dock inte bort eftersom det anses viktigt att värna om vägområdet och säkerhetsavstånd ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Genom att prickmarken består säkerställs att ingen ny bebyggelse uppförs i det fall att befintlig byggnad skulle rivas i framtiden. Att byggnaders användning regleras till att befintliga byggnader får underhållas bedöms inte påverka Örnvägen då marken redan är bebyggd och denna ändring innebär således ingen förändring jämfört med nuläget.

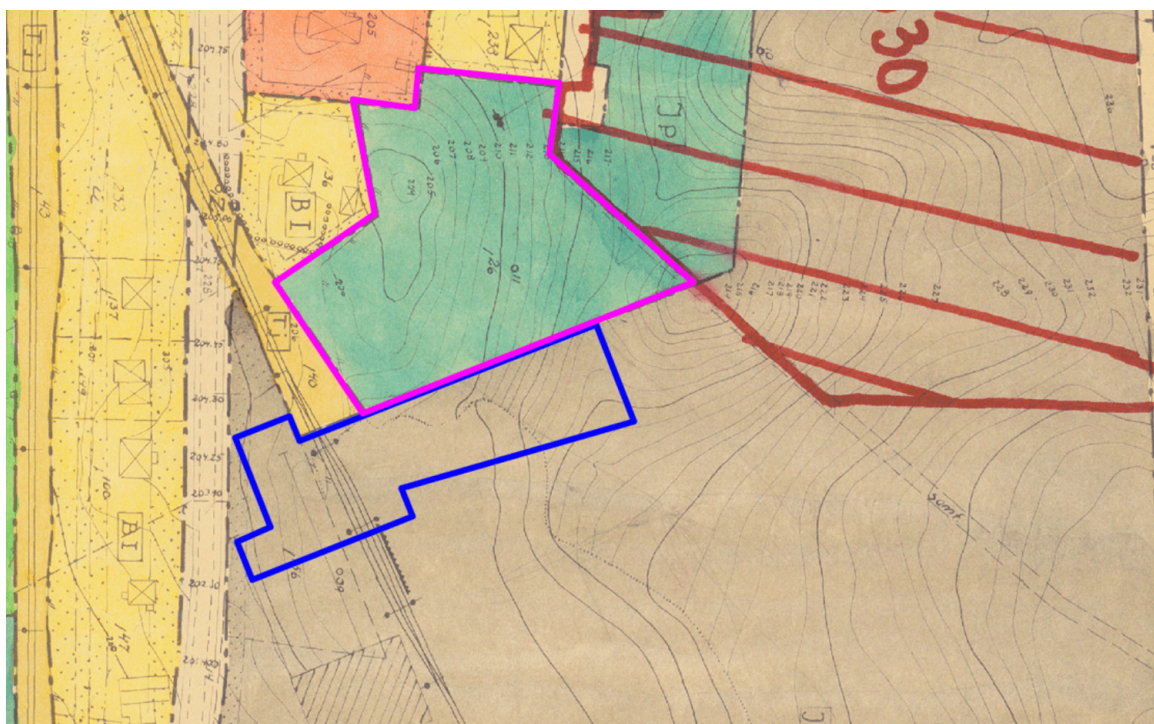
Syftet med denna ändring av detaljplan är att med hänsyn till landskapsbilden möjliggöra högre byggnadsverk inom mark redan planlagd för industriändamål.

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av antalet våningar, utan snarare av byggnaders höjd och omfattning. En reglering av högsta antal våningar bedöms således inte nödvändig för att uppnå planens syfte. Systemet för mätning av byggnadshöjd och våningsantal anses idag vara mycket otydligt och har i hög grad etablerats genom rättspraxis. Ändring av detaljplanen medför att reglering av våningsantal och byggnadshöjd utgår inom planområdet samt ersätts av totalhöjder för byggnadsverk. Det innebär en förändring från tidigare högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,6 meter till en högsta totalhöjd för byggnadsverk om 13 meter, 15 meter och 22 meter inom olika delar av planområdet. Befintlig bebyggelse inom planområdet uppgår till en höjd om cirka 12 meter.

Området närmast Örnvägen i väst reglerar en högsta totalhöjd om 13 meter. Att reglera en lägre höjd inom denna del av planområdet, jämfört med övriga området, syftar till att eventuell ny byggnation inte ska upplevas lika framträdande sett från vägen och kringliggande bostäder. I mellersta delen av planområdet, inom ett område som utgörs av cirka 1500 m², regleras en högsta totalhöjd om 22 meter. Genom denna begränsning av yta bedöms eventuell ny bebyggelse ha en acceptabel påverkan på landskapsbilden. Att placera området vilken tillåter högre bebyggelse, en bit ifrån vägen, syftar till att begränsa påverkan på kringliggande bebyggelse sett till exempelvis tillgång till solljus.

Planområdet för denna ändring av detaljplan utgör en relativt liten yta (om cirka 4500 m²) jämfört med planområdet för gällande detaljplan samt den totala ytan för fastigheten Björna-Långviken 1:242 (om drygt 18 hektar). Planområdets avgränsning sett till yta syftar till att begränsa bebyggelsens påverkan på landskapsbilden.

Större del av planområdet, i öst, reglerar en högsta totalhöjd om 15 meter. De bostäder vilka ligger nordöst om planområdet är belägna på en högre marknivå och avgränsade från planområdet med träd och annan växtlighet. Planområdet avgränsas även från bostäderna i norr genom växtlighet. Gällande detaljplan reglerar att området (se rosa markering i figur 13) ska användas för industripark, vilket innebär att området endast får användas som planterat skyddsområde mellan industri och övrig bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms detta medföra att bebyggelse om 15 meter inom berört område inte bedöms komma att upplevas som framträdande från kringliggande bostäder och ha en begränsad påverkan på landskapsbilden.



Figur 13: Urklipp från gällande detaljplan med område planlagt för industripark inringat i rosa och planområdet inringat i blått.

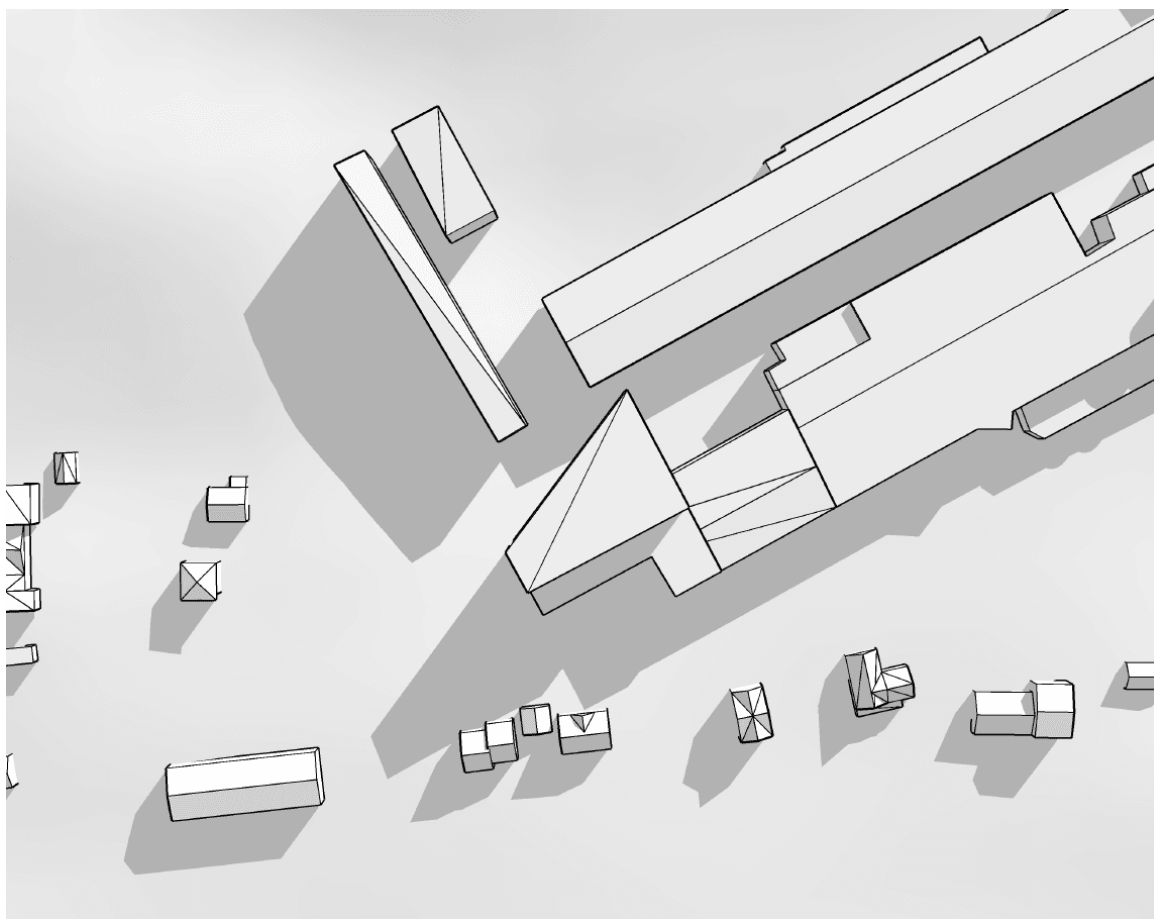
Byggnadshöjd ska enligt 1 kap. § 3 plan- och byggförordningen (2011:388) räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Det innebär att vid beräkning av byggnadshöjd räknas inte nödvändigtvis hela takets höjd in. En byggnad med 7,6 meter i byggnadshöjd kan därmed ha exempelvis tak, skorstenar och ventilationsaggregat som överstiger 7,6 meters höjd. Anläggningar, exempelvis under vissa förhållanden silon och cisterner, berörs inte överhuvudtaget av begränsning av byggnadshöjd. Denna ändring av detaljplan syftar till att reglera högsta totalhöjd för byggnadsverk om 13

meter, 15 meter respektive 22 meter vilket innebär att inget byggnadsverk får överstiga den höjden. Planändringen medför således inte nödvändigtvis att högre byggnadsverk kan uppföras, jämfört med gällande detaljplan.

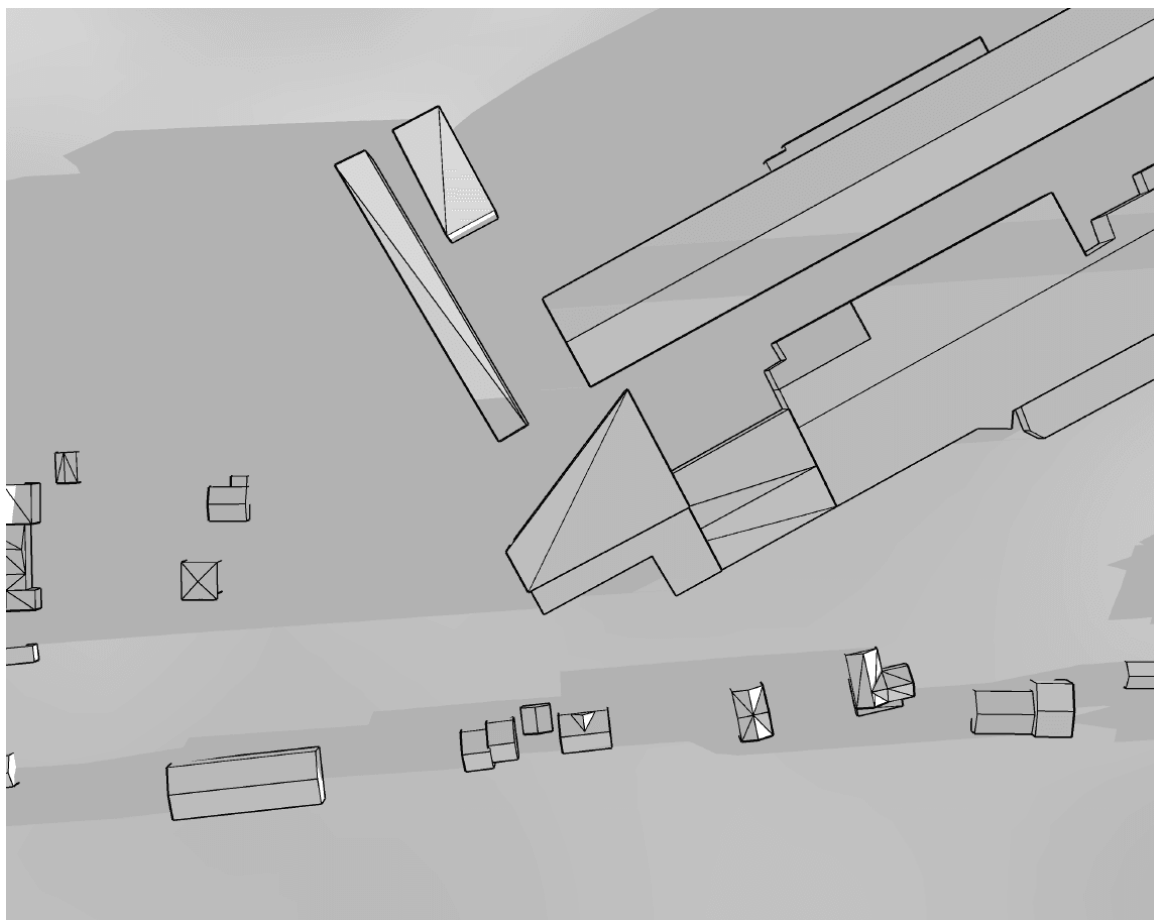
En striktare reglering av höjd för byggnadsverk bedöms inte nödvändig då planområdet omges av industribebyggelse med byggnader och anläggningar som uppnår liknande höjder.

Skuggbildning

En skugg- och volymstudie har tagits fram av Örnsköldsviks kommun, daterad 17 augusti 2023. Studien visar att ny bebyggelse som möjliggörs genom denna ändring av detaljplan har ringa påverkan på omgivningens tillgång till solljus. Störst omgivningspåverkan för kringliggande bebyggelse uppstår på förmiddagen under vår och vinter.



Figur 14: Skugg- och volymstudie – Skuggbildningen kl 09.00 under vårdagsjämnning, illustrerat med fullt nyttjad byggrätt som denna ändring av detaljplan möjliggör (Källa: Örnsköldsviks kommun, 2023).

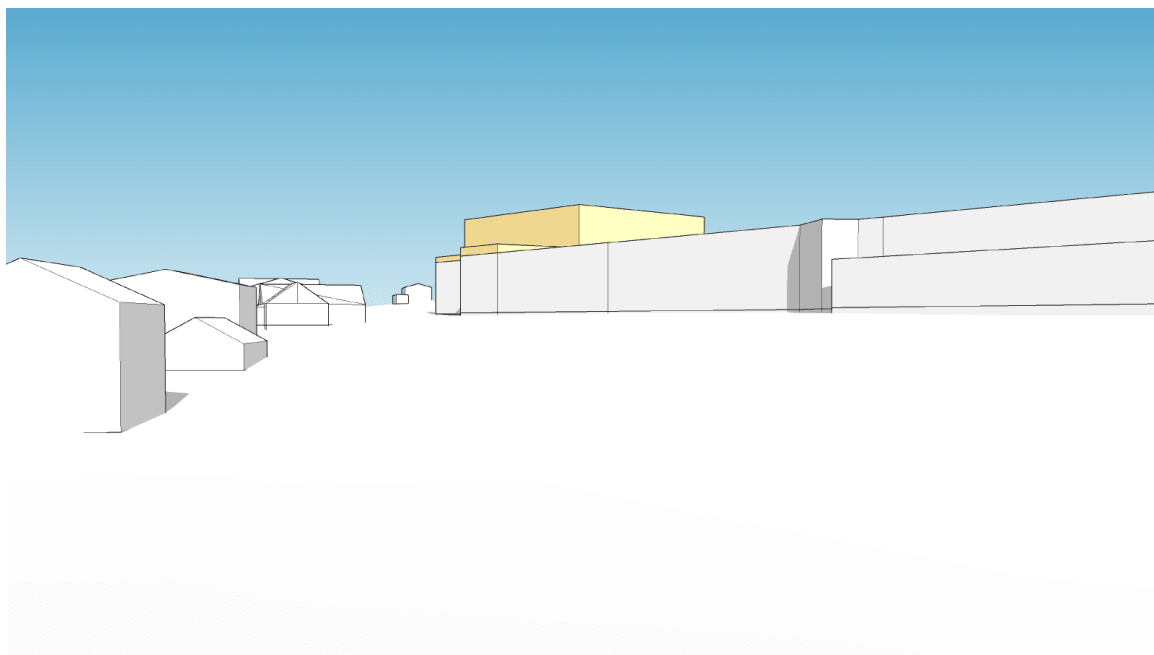


Figur 15: Skugg- och volymstudie – Skuggbildningen kl 12.00 under vintersolstånd, illustrerat med fullt nyttjad byggrätt som denna ändring av detaljplan möjliggör (Källa: Örnsköldsviks kommun, 2023).

Landskapsbild och utformning

Volymstudien framtagen av Örnsköldsviks kommun (17 augusti 2023) illustrerar fullt nyttjad byggrätt enligt denna ändring av detaljplan. Växtlighet i form av exempelvis träd har inte inkluderats i studien. I figur 16 visas ny bebyggelse sett från Örnvägen söder om planområdet. Figur 18 redovisar ny bebyggelse sett norr om planområdet. Utifrån fotografier med liknande vyer i området (se figur 17 och 19) bedöms stor del av bebyggelsen, framför allt sett från norr, komma att skymmas av befintliga träd och höjdskillnader.

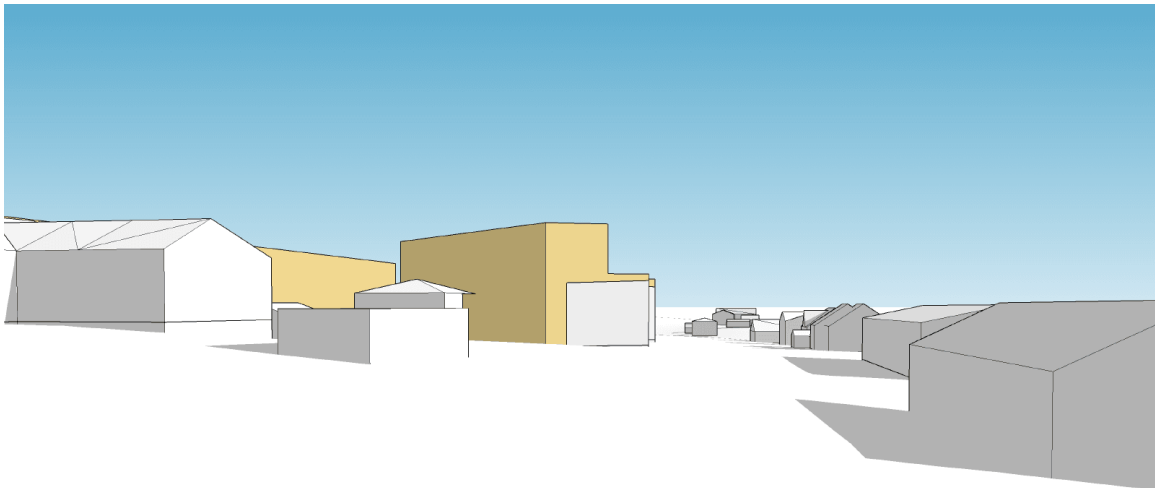
För att minska omgivningspåverkan med hänsyn till landskapsbild ska fasader över en viss höjd utformas i varm kulör. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen [b] – *Fasad ska utformas i en varm kulör från 13 meters höjd och uppåt*. Syftet med att använda varma kulörer är att fasaddelarna ska samspela med de kulörer som återfinns i naturen, och därigenom inte upplevas som framträdande trots en högre höjd. Skyltning över 13 meters höjd bedöms komma att påverka landskapsbilden, varför bestämmelse gällande skyltning införs i syfte att begränsa omgivningspåverkan. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen [f1] – *Skyltning får inte förekomma över 13 meters höjd*.



Figur 16: Skugg- och volymstudie – Vy från Örnvägen söder om planområdet. Gul bebyggelse illustrerar fullt nyttjad byggrätt som denna ändring av detaljplan möjliggör. Observera att växtlighet inte har inkluderats i studien (Källa: Örnsköldsviks kommun, 2023).



Figur 17: Fotografi – Vy från Örnvägen söder om planområdet. Befintlig bebyggelse syns i blått och grått till höger i bilden.



Figur 18: Skugg- och volymstudie – Vy från Örnvägen norr om planområdet. Gul bebyggelse illustrerar fullt nyttjad byggrätt som denna ändring av detaljplan möjliggör. Observera att växtlighet inte har inkluderats i studien (Källa: Örnsköldsviks kommun, 2023).



Figur 19: Fotografi – Vy från Örnvägen norr om planområdet. Befintlig bebyggelse syns i vitt, till vänster i slutet av vägen, mitt i bilden.

Trafik

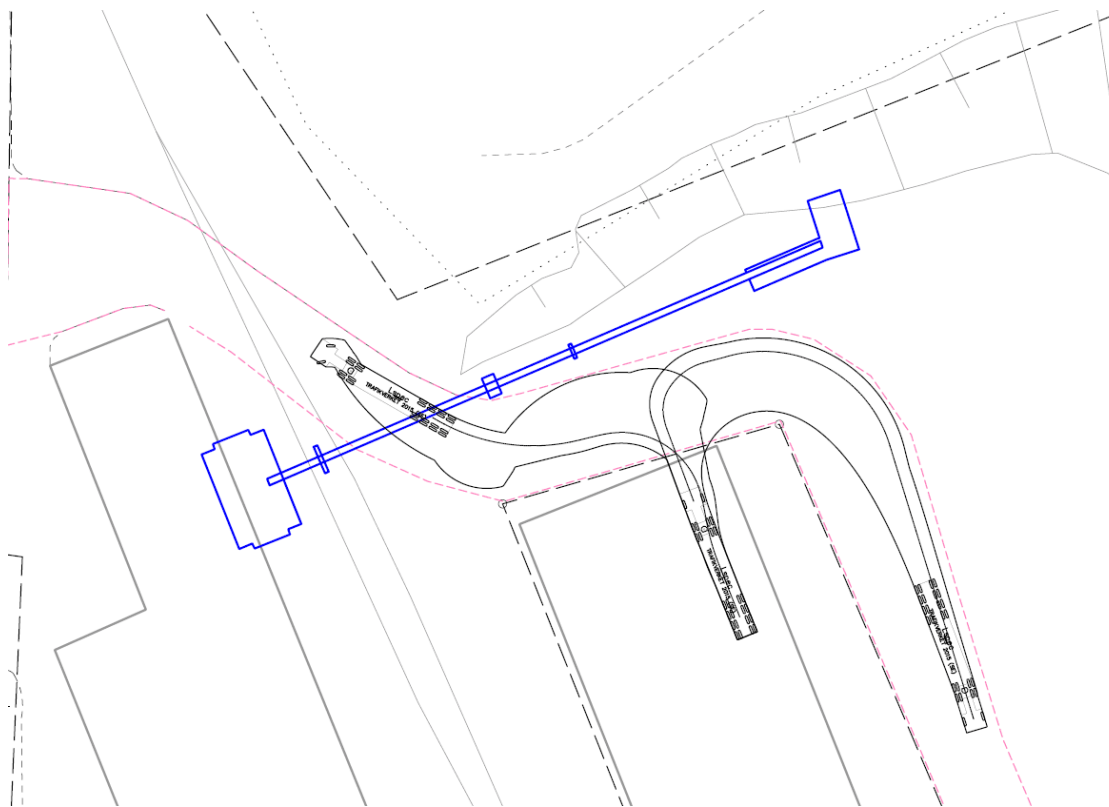
Utformning av potentiell bebyggelse inom planområdet behöver vara förenlig med befintligt vägservitut. Servitutet ger rätt att använda området för utfart och interna transporter inom industriområdet. Fortsatt möjlighet till in- och utfart för Björna-Långviken 1:305 behöver därför säkerställas. Gällande detaljplan möjliggör redan

bebyggelse inom planområdet, och förutsättningarna att bygga vid vägservitutet förändras inte genom denna ändring av detaljplan. Byggnation över befintligt servitut bedöms inte strida mot dess avsedda syfte, förutsatt att tillräcklig fri höjd säkerställs under eventuell byggnation.

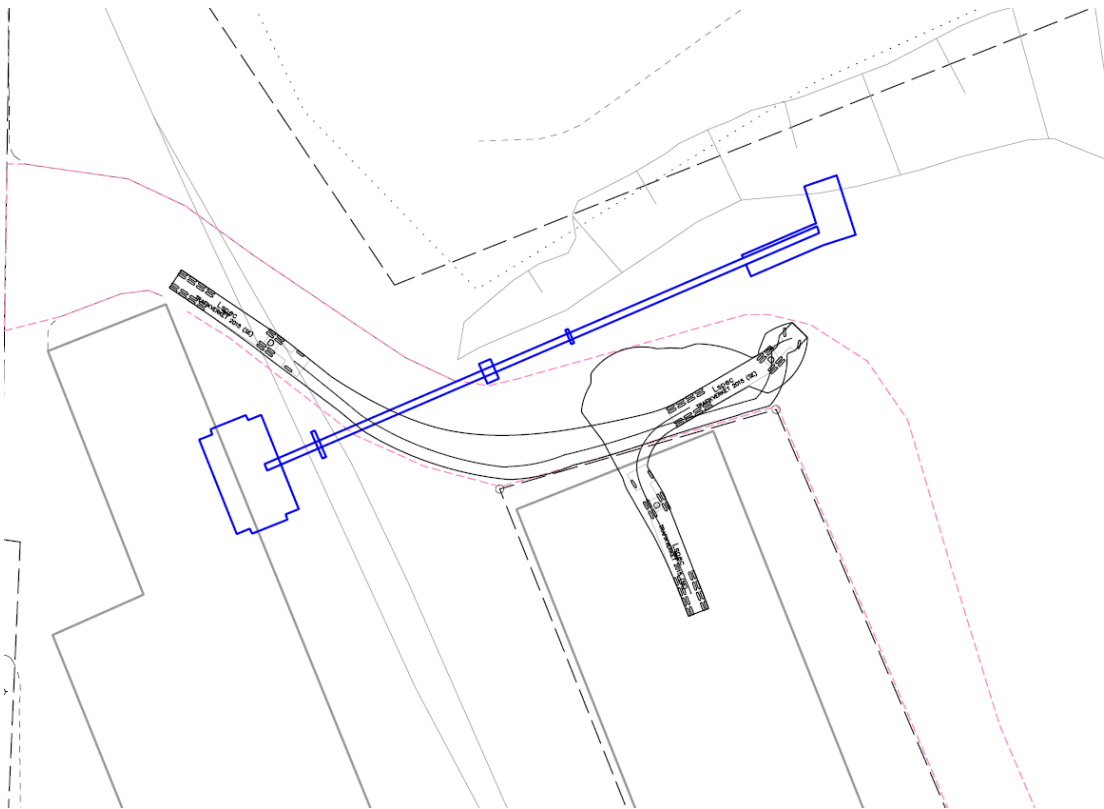
Genom planbestämmelse [f₂] – *Marken får byggas över om en minsta fri höjd om 5,1 meter erhålls* säkerställs tillräcklig fri höjd över vägservitut. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggrätt ovan vägservitutet och samtidigt säkerställa fortsatt möjlighet till nyttjande av servitutet, enligt vad som framgår av officialservitutet.

Trafikverket har tagit fram ett regelverk för funktion och utformning som gäller för samtliga anläggningar tillhörande Trafikverket. I VGU (Vägars och gators utformning), TRV publikation 2022:001, finns krav om fri höjd för bilväg respektive järnväg. I denna ändring av detaljplan regleras fri höjd över servitutet om 5,1 meter, i enlighet med krav för bilväg med hindertyp ”*Bro över väg som är lättkonstruktion (stål, prefabricerade betongelement, aluminium eller trä)*”. För bilväg och järnväg med hindertyp ”*Plankorsning över järnvägsspår med kontaktledning*” finns krav om 4,7 meter i fri höjd. En fri höjd om 5,1 meter över servitutet bedöms rimlig med tanke på att transporter till och från berörd industriverksamhet behöver förhålla sig till dessa höjder vid transport på allmän väg och Trafikverkets järnvägsnät.

Underlag med körspår har tagits fram av Örnsköldsviks kommun (daterad 14 april 2023) för att säkerställa att angränsande fastighet, Björna-Långviken 1:305, fortsatt kan nyttja vägservitutet för avsett ändamål. Underlaget nedan (se figur 20 och 21) visar att det är möjligt att hålla sig inom servitutets gränser och att det därmed kan nyttjas även efter eventuell ny byggnation i närheten av vägservitutet.



Figur 20: Körspår för Trafikverkets typfordon Lspec, specialfordon bestående av 3-axlad lastbil och 4-axlad trailer med eventuell ny anläggning markerad i blått och servitut markerat i rosa. Resultatet förutsätter tillräcklig fri höjd över servitutet (Källa: Örnsköldsviks kommun, 14 april 2023).



Figur 21: Körspår för Trafikverkets typfordon Lspec, specialfordon bestående av 3-axlad lastbil och 4-axlad trailer med eventuell ny anläggning markerad i blått och servitut markerat i rosa. Resultatet förutsätter tillräcklig fri höjd över servitutet (Källa: Örnsköldsviks kommun, 14 april 2023).

Miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är redan planlagt för industriändamål, och pågående industriverksamhet finns inom fastigheten vilket planområdet ingår i. Ändringen av detaljplanen bedöms således inte medföra konsekvenser för naturvårdsobjekt för Gideälvsåsen.

Vid ändring av detaljplanen gäller fortsatt att planområdet får användas för industriverksamhet förutsatt att närboende inte vållas olägenheter vad gäller sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Dessa aspekter behöver därför beaktas vid framtida exploatering.

Buller

Gällande detaljplan möjliggör redan bebyggelse för industriändamål. Ändringen av detaljplanen består av justering av höjd, reglering av byggnaders användning inom prickmark (mark som icke får bebyggas) samt införande av utformnings- och utförandebestämmelser. Bestämmelser gällande högsta våningsantal och byggnadshöjd utgår inom planområdet och ersätts av högsta totalhöjd för byggnadsverk. Dessa förändringar bedöms inte medföra konsekvenser för buller. Vid framtida exploatering behöver hänsyn tas till de aktuella riktvärden, eller bullervillkor, som gäller för den specifika verksamheten.

Luftkvalitet

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för vattenkvaliteten.

Markradon

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024. Marken klassas som lågradonmark och inga radonskyddande åtgärder bedöms således krävas enligt Statens Planverk Rapport 59:1982.

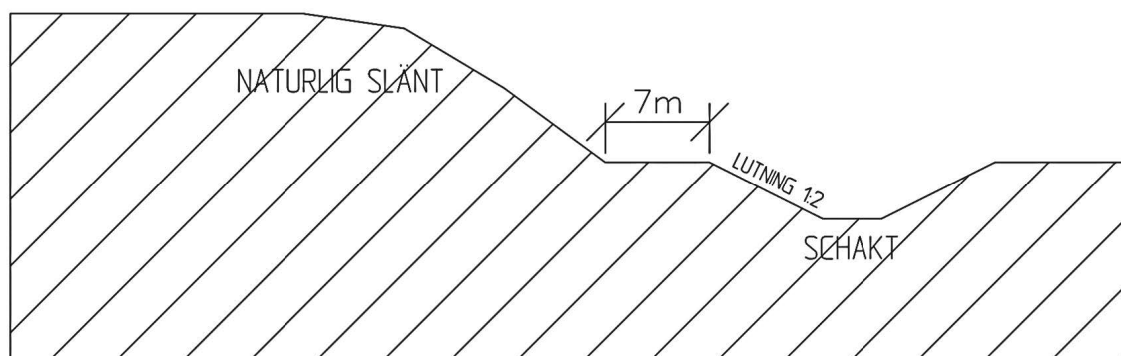
Förorenade områden

Av PM tillhörande markmiljöundersökningen som genomförts av WSP (daterad 21 mars 2023) framgår att det, med anledning av föroreningar av olja, kan finnas begränsningar för återanvändning av uppgrävda massor. Eftersom föroreningshalten är låg bedöms dock massorna kunna användas inom verksamhetsområdet efter samråd med tillsynsmyndighet.

Ras och skred

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP, med tillhörande PM daterad 21 april 2023, reviderad 24 januari 2024. Vad gäller stabilitet står bland annat följande: *”För att inte försämra stabiliteten av slänten i de nordöstra delarna av området rekommenderas att schakter ej utförs närmare än 7 m från naturlig släntfot utan stabiliserande åtgärder i form av stödkonstruktioner och/eller fördjupad utredning för detta ändamål, se även Figur 9.1 nedan.”* Figur 22 motsvarar figur 9.1 vilken hänvisas till i citatet ovan. I övrig del av planområdet bedöms det inte finnas risk för ras och skred då marken är relativt plan. Området närmast schakter bedöms inte lämplig som upplagsyta.

När omfattning och laster för planerad byggnation har fastställts rekommenderas det att en geoteknisk sakkunnig kontaktas för vidare geoteknisk rådgivning vad gäller stabilitet.



Figur 22: Principiell bild över naturlig slänt och schakt (Källa: WSP, 2023).

Skyfall och översvämning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser vad gäller skyfall och översvämningar.

Transport av farligt gods

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Räddningstjänst

Rekommenderat avstånd mellan räddningstjänstens fordon och brandpost uppfylls inte i dagsläget men möjlighet till förtätning av brandposter finns (för mer information om detta se rubrik *Brandsäkerhet*, under avsnitt *Planeringsförutsättningar*). Genom gällande detaljplan möjliggörs redan bebyggelse för industriändamål, behovet av brandpost finns därmed redan idag i och med befintlig industriverksamhet.

Gällande detaljplan reglerar genom bestämmelsen [J] att planområdet får användas för industriverksamhet förutsatt att närboende inte vållas olägenheter vad gäller sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Detta gäller även fortsatt efter denna ändring av detaljplan, brandsäkerhet behöver således beaktas vid framtida exploatering.

Teknisk infrastruktur

Dricks- och spillvatten

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka vatten och avlopp.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta påverkas inte genom denna ändring av detaljplan och således påverkas inte mängden dagvatten från fastigheten. Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för befintliga dagvattenledningar.

Övriga ledningar

Trafikverket har godkänt ombyggnation av kontaktledningen inom Björna-Långviken 1:242, vilket skulle innebära att de delar som befinner sig inom planområdet tas bort.

Trafikverkets kontaktledning kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Vattenfalls elledning är inte säkrad genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningen kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande, och vem som bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter.

Sociala aspekter

Ändringen av detaljplanen förändrar ingenting i detta avseende och det får inga särskilda konsekvenser.

Genomförande

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att ändringen av detaljplanen ska antas våren 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och sökanden. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen betalas av sökanden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ändringen av detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ändringen av detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning.

Fastighetsbildning

Berörda parter ska själva ansöka om eventuella fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik.

Gemensamhetsanläggning

Ändringen av detaljplanen reglerar inte gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Servitut

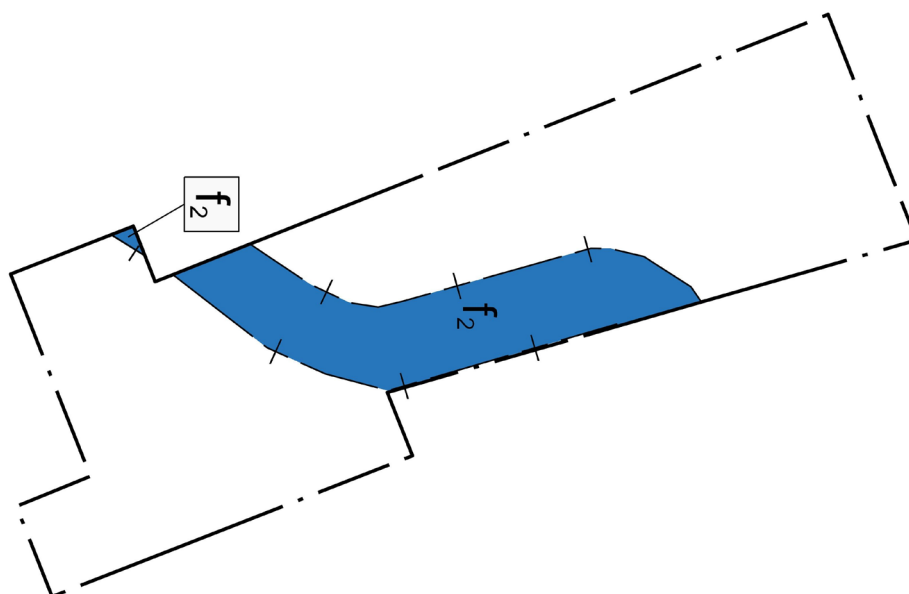
Inom planområdet finns ett vägservitut (2284K-13/95.1) som belastar Björna-Långviken 1:242, för in- och utfart till angränsande fastighet Björna-Långviken 1:305 (förmånstagare).

Ändringen av detaljplanen möjliggör ändring av befintligt officialservitut för rätt till väg, 2284K-13/95.1, till en begränsning av höjden om 5,1 meter. Begränsningen av höjd sker endast inom planområdet för denna ändring av detaljplan, se blå markering i figur 24 för berört område.

I tabellen nedan (figur 23) redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som kan medfölja ändringen av detaljplanen.

Fastighet	Konsekvenser
Björna-Långviken 1:242	<i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att ändra del av befintligt officialservitut för rätt till väg, 2284K-13/95.1, till en begränsning av höjden om 5,1 meter inom område reglerat med utformningsbestämmelsen [f ₂] - <i>Marken får byggas över om en minsta fri höjd om 5,1 meter erhålls.</i> Se blå markering i figur 24 för berört område.
Björna-Långviken 1:305	<i>Rättigheter</i> Planmässiga förutsättningar finns för att ändra del av befintligt officialservitut för rätt till väg, 2284K-13/95.1, till en begränsning av höjden om 5,1 meter inom område reglerat med utformningsbestämmelsen [f ₂] - <i>Marken får byggas över om en minsta fri höjd om 5,1 meter erhålls.</i> Se blå markering i figur 24 för berört område.

Figur 23: Tabell över fastighetsrättsliga konsekvenser.



Figur 24: Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser. Färger är hänvisade till i tabellen ovan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vattenfalls elledning är inte säkrad genom ledningsrätt eller andra i fastighetsregistret inskrivna rättigheter. Ledningen kan behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

I västra delen av planområdet finns ett järnvägsspår med tillhörande kontaktledning. Trafikverkets kontaktledning kan behöva flyttas i samband med detaljplanen genomförande.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför exploatering av planområdet kan ytterligare utredningar och tillstånd krävas. När laster, omfattning och storlek av framtida byggnation är kända bör vidare utredning av sättningar utföras samt en ny bedömning av områdets stabilitet och bärighet göras.

Med anledning av föreningar av olja som påträffats i samband med en markmiljöundersökning kan begränsningar finnas vad gäller återanvändning av uppgrävda massor. Samråd med tillsynsmyndighet behöver ske för att avgöra om massorna kan återanvändas inom verksamhetsområdet. Innan arbeten med grundläggning sker bör en riskanalys för närliggande byggnader, vägar och andra konstruktioner genomföras. För mer information om detta se rubrik *Geotekniska förhållanden, Ras och skred* samt *Föreordnade områden* under avsnitt *Planeringsförutsättningar* och *Förändringar och konsekvenser av planens genomförande*.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Ändringen av detaljplanen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Vattenfalls elledning och Trafikverkets kontaktledning kan behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Vem som i så fall bekostar flytten får avgöras mellan berörda parter. Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser, utöver vad fastighetsägaren själv initierar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ändringen av detaljplanen omfattar ingen allmän plats och bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Planeringsunderlag som är framtagna av kommunen.

- Reviderad plankarta med bestämmelser, vilken kommer att ersätta den nu gällande byggnadsplanekartan - juridiskt bindande (16 maj 2024)
- Denna planbeskrivning, vilken ska läsas som en bilaga till den ursprungliga planbeskrivningen (16 maj 2024)
- Ursprunglig planbeskrivning för (detaljplan) *Byggnadsplan för Långviksmons samhälle*, 2284K-P69/0610/1 (fastställd 10 juni 1969)
- Grundkarta (30 maj 2023)
- Översiktsplan för Örnsköldsvik (antagen 17 december 2012)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (30 maj 2023)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (3 juli 2023)
- Utredningsmaterial med körspår, Örnsköldsviks kommun (14 april 2023) – *Utredningsmaterial Ändring av detaljplan, del av Björna-Långviken 1:242 Körspår*
- Skugg- och volymstudie, Örnsköldsviks kommun (17 augusti 2023) – *Skugg- och volymstudie för Ändring av detaljplan för del av Björna-Långviken 1:242*
- Samrådsredogörelse (1 februari 2024)
- Granskningsutlåtande (18 mars 2024)

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

Utredningar

De utredningar som har använts som underlag i planarbetet är följande:

- Geoteknisk undersökning, WSP (21 april 2023, reviderad 24 januari 2024) – *Ändring av detaljplan för del av Björna-Långviken 1:242, Ny blandare skako, Långviksmon, PM Geoteknik rev 02*
- Markmiljöundersökning, WSP (21 mars 2023) – *Markmiljöundersökning, Strängbetong, Långviksmon, PM*
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP (21 april 2023) – *Ändring av detaljplan för del av Björna-Långviken 1:242, Ny blandare skako, Långviksmon, Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR, GEO)*

Samtliga underlag finns att tillgå hos Örnsköldsviks kommun.

Källor

Ortofoton: Lantmäteriet/Örnsköldsvik kommun, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Örnsköldsvik kommun, om inte annat anges.

Bilaga 1: Planbestämmelseregister

Denna bilaga syftar till att ge en överblick över samtliga bestämmelser i detaljplanen och motiven till dessa.

Användningsbestämmelser

Bestämmelsen [J] gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Ingen användningsbestämmelse införs i samband med denna ändring av detaljplan.

Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser, således anges ingen motivering till ovanstående användningsbestämmelse.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen prickmark (mark som icke får bebyggas) gäller fortsatt inom planområdet för denna ändring av detaljplan. Vid en ändring av detaljplan prövas endast de aspekter som ändringen avser, således anges ingen motivering till denna egenskapsbestämmelse.

Ändringar nedan sker genom revidering av gällande plankarta inom planområdet vilken denna ändring av detaljplan berör. Egenskapsbestämmelser har delats in i vilka som utgår, respektive införs.

Egenskapsbestämmelser som införs

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
s	Befintliga byggnader får underhållas	Genom att reglera byggnaders användning, inom prickmark (mark som icke får bebyggas), möjliggörs fortsatt underhåll av befintlig byggnad. Vid tidigare bygglov har avvikelser, vad gäller att placera del av byggnad inom prickmark, godtagits. Bestämmelsen införs i syfte att möjliggöra underhåll av befintlig byggnad, utan att ta bort prickmarken mot Örnvägen eftersom det anses viktigt att värna om vägområdet och säkerhetsavstånd ut ett trafiksäkerhetsperspektiv.
h ₁	Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 13 meter	Området närmast Örnvägen i väst reglerar en högsta totalhöjd om 13 meter. Att reglera en lägre höjd inom denna del av planområdet, jämfört med övriga området, syftar till att eventuell ny byggnation inte ska



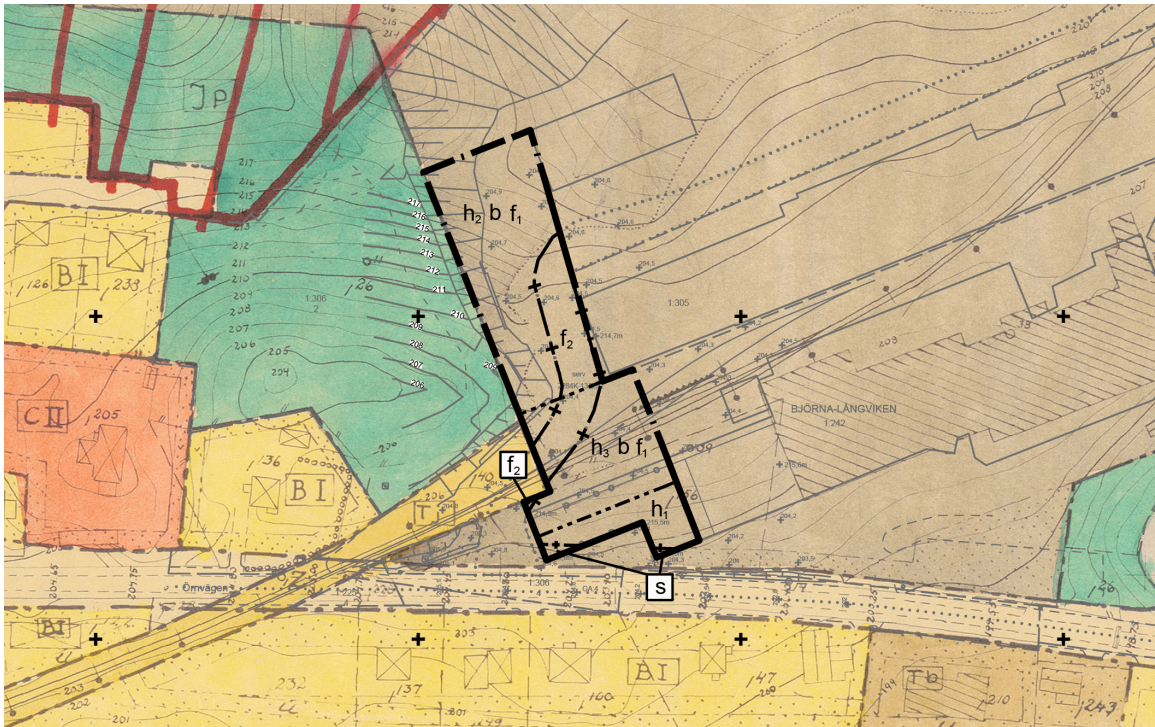
Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
<i>(fortsättning h₁)</i>		upplevas lika framträdande sett från vägen och kringliggande bostäder.
h₂	Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 15 meter	Större del av planområdet, i öst, reglerar en högsta totalhöjd om 15 meter. De bostäder vilka ligger nordöst om planområdet är belägna på en högre marknivå och avgränsade från planområdet med träd och annan växtlighet. Planområdet avgränsas även från bostäderna i norr genom växtlighet, gällande detaljplan reglerar att det området ska användas för industripark (vilket innebär att området endast får användas som planterat skyddsområde). Sammanfattningsvis bedöms detta medföra att bebyggelse om 15 meter inom berört område inte bedöms komma att upplevas som framträdande från kringliggande bostäder och ha en begränsad påverkan på landskapsbilden.
h₃	Högsta totalhöjd på byggnadsverk är 22 meter	I mellersta delen av planområdet, inom ett område som utgörs av cirka 1500 m ² , regleras en högsta totalhöjd om 22 meter. Genom denna begränsning av yta bedöms eventuell ny bebyggelse ha en acceptabel påverkan på landskapsbilden. Att placera området vilken tillåter högre bebyggelse, en bit ifrån vägen, syftar till att begränsa påverkan på kringliggande bebyggelse sett till exempelvis tillgång till solljus.
f₁	Skyltning får inte förekomma över 13 meters höjd	Skyltning över 13 meters höjd bedöms komma att påverka landskapsbilden, varför bestämmelse gällande skyltning införs i syfte att begränsa omgivningspåverkan.
f₂	Marken får byggas över om en minsta fri höjd om 5,1 meter erhålls	Genom att reglera en minsta fri höjd om 5,1 meter säkerställs tillräcklig fri höjd över det vägservitut som ligger



Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
(fortsättning f ₂)		inom planområdet. Egenskapsbestämmelsen syftar till att möjliggöra byggrätt ovan vägservitutet och samtidigt säkerställa fortsatt möjlighet till nyttjande av servitutet, enligt vad som framgår av officialservitet.
b	Fasad ska utformas i en varm kulör från 13 meters höjd och uppåt	För att minska omgivningspåverkan med hänsyn till landskapsbild ska fasader över en viss höjd utformas i varm kulör. Syftet med att använda varma kulörer är att fasaddelarna ska samspela med de kulörer som återfinns i naturen, och därigenom inte upplevas som framträdande trots en högre höjd.

Egenskapsbestämmelser som utgår

Beteckning	Bestämmelseformulering	Motiv
II	Antal våningar (I planbeskrivningen benämnt som våningsantal och hushöjd: bestämmelsen reglerar att byggnad, inom aktuellt område, högst får uppföras med två våningar och en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,6 meter)	Våningsantal för byggnader bedöms inte påverka landskapsbilden. En reglering av högsta antal våningar bedöms således inte nödvändig för att uppnå planens syfte. Systemet för mätning av byggnadshöjd och våningsantal anses idag vara mycket otydligt. Genom att ersätta bestämmelsen om byggnadshöjd med bestämmelser om totalhöjd kan man säkerställa att inga byggnadsverk uppföras över den höjden.



Urklipp från reviderad plankarta som visar planområdet för ändring av detaljplan (norr till vänster i bild), inklusive planbestämmelser.